ОЦЕНКА РЫНОЧНОГО РАЗМЕРА КОМПЕНСАЦИИ АРЕНДНОЙ СТАВКОЙ УЛУЧШЕНИЙ, ПРОИЗВЕДЁННЫХ АРЕНДАТОРОМ АРЕНДУЕМОГО ИМ ПОМЕЩЕНИЯ

А.А. Слуцкий,
к.т.н.,
вице-президент, член Совета Национальной Ассоциации Оценочных Компаний Финансовых Рынков

И.А. Слуцкая,
оценщик

Ситуация оценки. Требуется оценить рыночный размер компенсации, которую арендодатель должен предоставить арендатору, произведшему улучшения (той или иной степени ремонт) аренуемого им помещения

Сначала определения, относящиеся к рассматриваемому вопросу.

В соответствии с ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования»

- **Ремонт** - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.
- **Текущий ремонт** - ремонт с целью восстановления исправности (работоспособности) конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.
- **Капитальный ремонт** - ремонт с целью восстановления ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.
- **Реконструкция** - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг

Далее речь пойдёт о текущем и капитальном ремонте арендуемых помещений. Реконструкция – тема отдельная и более сложная.

Теперь непосредственно по теме.

Традиционно, инвестиции арендатора в улучшение арендуемого помещения рассматриваются, как кредит по ставке, равной ставке капитализации данного типа коммерческой недвижимости в данном месте и в дату оценки [1].

Тогда годовой размер компенсации арендного платежа определяется по формуле аннуитетного платежа по кредиту [2]:

$$\text{РКАПг} = \text{ЗАнУ x } (\text{СК} + \frac{\text{СК}}{(1+\text{СК})^{\text{N}}}), \qquad (1)$$

где

РКАПг – годовой размер компенсации арендного платежа, руб.;

ЗАнУ – затраты арендатора на улучшение арендуемого помещения, руб.;

СК – ставка капитализации данного типа коммерческой недвижимости в данном месте;

N – срок договора аренды, лет.

Здесь СК, очевидно, представляет собой прибыль арендатора в годовом выражении, которую он получает на величину ЗАнУ, вложенных в улучшение чужого помещения.

Деля РКАПг на площадь арендуемого помещения, получаем искомый размер компенсации в арендной ставке.

Тем не менее, к размеру ЗАнУ, сообщённому оценщику заказчиком, по очевидным причинам следует относиться с осторожностью, поскольку она может быть завышена.

Альтернативный метод может являться интуитивно более понятным для потребителя, боящегося

[1] Необходимо отметить, что возможными альтернативами СК, которые по разным причинам могут быть выдвинуты оппонентами, могут быть, как безрисковая ставка доходности (которая меньше СК), так и норма прибыли основного бизнеса арендатора (которая больше СК). В этом смысле, СК представляется нам разумным компромиссом.

[2] См., например, Аннуитетные платежи — расчёт, формула, http://www.platesh.ru/annuitetnie-plateshi/

формул финансовой математики, и потому оказаться более приемлемым.
Для его применения требуется актуальная редакция широко известного Справочника оценщика недвижимости (под ред. Л.А. Лейфера) для соответствующего типа недвижимости.
В нём, в частности, приведены корректировки удельных цен помещений на их физическое состояние и на состояние отделки, на основании которых можно не сложно решить поставленную задачу.
В таблице ниже приведены соответствующие корректировки из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», заимствованные и при необходимости рассчитанные нами.

Объект оценки требует	**Корректировка цены объекта – аналога с отделкой в хорошем состоянии**		
	мин	**наиб. вер.**	**макс.**
косметического ремонта	0,80	0,86	0,91
среднего ремонта (удовлетв. состояние)	0,77	0,82	0,88
капитального ремонта (неудовл. сост.)	0,55	0,58	0,61

По своему смыслу, приведённые корректировки являются корректировками на устранимый физический и (при капитальном ремонте) функциональный износ помещений, находящихся в разном состоянии.
На их основе можно легко (вычитая приведённые значения из единицы) рассчитать относительные - в долях от рыночной стоимости помещения в хорошем состоянии - величины затрат, которые необходимо понести для компенсации устранимых износов. Поскольку речь идёт о ценах соответствующих объектов, то полученные значения будут включать в себя прибыль арендатора на величину ЗАнУ.

Объект оценки требует	**ЗАнУ с учётом прибыли арендатора, долей от рыночной стоимости объекта в хорошем состоянии**		
	мин.	**наиб. вер.**	**макс.**
косметического ремонта	0,09	0,14	0,20
среднего ремонта (удовл. сост.)	0,12	0,18	0,23
капитального ремонта (неудовл. сост.)	0,39	0,42	0,45

В итоге, для определения рыночного размера компенсации арендатору за улучшения, произведённые им с арендуемым помещением, которая должна быть заложена в ставку аренды, необходимо:

1. с использованием всех релевантных подходов и методов определить рыночную стоимость помещения в том состоянии, в котором оно будет находиться после ремонта;
2. умножением на соответствующее значение из предыдущей таблицы определить ЗАнУ с учётом прибыли арендатора;
3. разделить полученное значение на число лет договора аренды – получить величину годовой компенсации арендной платы в руб./год;
4. величину полученной годовой компенсации арендной платы на площадь арендуемого помещения – получить величину компенсации годовой ставки аренды в руб./кв.м./год.

Ниже приведён пример расчёта размера компенсации арендной ставкой затрат арендатора – магазина крупной продовольственной торговой сети – за капитальный ремонт торгового помещения площадью 638,50 кв.м. на основании ранее оцененной (сравнительным и доходным подходами) рыночной стоимости этого помещения в хорошем состоянии.

Рыночная стоимость торгового помещения, руб., не включая НДС	187 570 000
ЗАнУ (кап. ремонт), долей от рыночной стоимости	0,42
Затраты на кап. ремонт, руб., не включая НДС	78 779 400
Площадь, кв.м.	638,50
Удельные затраты на кап. ремонт, руб./кв.м., не включая НДС	123 382
Срок договора аренды (срок возврата), лет	7
Компенсация затрат в год, руб./год, не включая НДС	11 254 200
Компенсация арендной ставкой, руб./кв.м./год, не включая НДС	**17 626**

В результате, получаем, что **для арендатора, произведшего капитальный ремонт указанного помещения, арендная ставка должна быть снижена арендодателем на 17 626 руб./кв.м./год, не включая НДС**

«К вопросу об оценке» задумывается, как цикл коротких статей – заметок, в которых содержатся решения в той или иной степени не стандартных вопросов, возникающих в ходе конкретных оценок, а также мнения по спорным и неоднозначным вопросам. Приглашаем желающих к безвозмездному и подвижническому участию.