ДОЛЯ ОТДЕЛКИ В РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОФИСНЫХ И ТОРГОВЫХ ПОМЕЩНИЙ. РЫНОЧНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ

СЛУЦКАЯ И.А.
член Научно-методического совета РОО

СЛУЦКИЙ А.А.
зам. председателя комитета Союза СОО по научно-методическим вопросам оценочной деятельности

Введение

В настоящее время при оценке рыночной стоимости офисных и торговых зданий и помещений используется корректировка на состояние отделки, определяемая в основном двумя методами:

1. посредством справочников экспертно определённых корректировок;
2. на основании данных о затратах на отделку / ремонт офисов и иных коммерческих помещений, публикуемых ремонтно – строительными подрядчиками в сети Интернет.

Между тем первая группа методов, очевидно, не обеспечивает требуемой достоверности результатов, а вторая группа методов основывается на зачастую очень противоречивых данных, поскольку в них могут включаться / не включаться существенные статьи затрат.

Между тем, нам не известны работы, посвящённые исследованию непосредственно рыночных данных о ценах и ставках аренды помещений с разным уровнем отделки, результаты которых априори имеют наивысшую достоверность.

Данная работа призвана в некоторой степени компенсировать это упущение.

Определение доли отделки и корректировок на наличие / отсутствие отделки через соотношение удельных затрат

Ниже рассмотрим определение корректировки на состояние отделки офисного помещения (здания) на основании данных о затратах на строительство офисных и торговых зданий.

В Табл. 1 и 2 приведены данные о величинах затрат на строительство офисных и торговых зданий [1] и их отделку разных классов в Московском регионе (источник [2]).

Особо следует отметить, что со строительной точки зрения затраты на строительство и отделку никак не зависят от назначения здания – офисное или торговое.

---

[1] Затраты на строительство производственно – складских зданий «под ключ» приведены в том же источнике отдельно

[2] ПСК «Аркада-М» (2020), Стоимость строительства, http://vashproect.ru/index/stoimost_stroitelstva/0-115

<u>Таблица 1.</u> Затраты на строительство объектов коммерческой недвижимости (Shell&Core) [3], включая НДС

№п/п	Вид несущих конструкций	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.
1	Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели	м2	22 - 25
2	ограждающие конструкции из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов	м2	24 - 27
3	Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом	м2	27 - 33
4	Здание с несущим сборным железобетонным каркасом	м2	25 - 33

Примечание. Цена работ включает материалы и грузоподъемные механизмы. В состав работ входят: работы нулевого цикла; устройство фундаментов; возведение несущего каркаса здания; монтаж ограждающих конструкций; устройство кровли; электромонтажные работы; монтаж водоснабжения, водоотведения; монтаж вентиляции, отопления.

<u>Таблица 2.</u> Затраты на отделочные работы объектов коммерческой недвижимости, включая НДС

№п/п	Класс отделочных работ	Ед. изм.	Стоимость ед. изм., тыс. руб.	
			Материал	Работа
1	Предчистовая отделка (общестроительные работы)	м2	6 - 8	2,5
2	Чистовая отделка класс С	м2	8 - 12	4,5
3	Чистовая отделка класс В	м2	12 - 14	5
4	Чистовая отделка класс А	м2	15 - 16	6,5

Далее, определим доли отделки в затратах на строительство для разных классов объектов офисной и торговой недвижимости, а также относительные корректировки, позволяющие учесть разницу в отделке.

Эти расчёты показаны в Табл. 3 – 5.

<u>Таблица 3.</u> Расчёт корректировки на наличие / отсутствие отделки коммерческих помещений класса С

Затраты	минимум	наиболее вероятное	максимум
Здание с несущим металлическим каркасом, ограждающие конструкции сэндвич-панели в состоянии Shell&Core, руб./кв.м.	22 000	23 500	25 000
Отделка класса С, всего, руб./кв.м.	21 000	24 000	27 000

[3] Состояние торгового помещения или иного объекта коммерческой недвижимости перед въездом арендатора, подразумевающее пустые, без какой-либо отделки, стены, пол и потолок.

ИТОГО, руб./кв.м.	43 000	47 500	52 000
Доля отделки, отн. ед.	***0,49***	***0,51***	***0,52***
Корректировка «с отделкой / без отделки» , отн. ед.	***1,95***	***1,95***	***2,08***
Корректировка «без отделки / с отделкой» , отн. ед.	***0,51***	***0,48***	***0,48***

<u>Таблица 4.</u> Расчёт корректировки на наличие / отсутствие отделки коммерческих помещений класса В

Затраты	минимум	наиболее вероятное	максимум
Здание с ограждающими конструкциями из пенобетонных, газосиликатных блоков, иных крупноформатных кладочных материалов в состоянии Shell&Core, руб./кв.м.	24 000	25 500	27 000
Отделка класса В, всего, руб./кв.м.	25 500	27 500	29 500
ИТОГО, руб./кв.м.	49 500	53 000	56 500
Доля отделки, отн. ед.	***0,52***	***0,52***	***0,52***
Корректировка «с отделкой / без отделки» , отн. ед.	***2,06***	***2,08***	***2,09***
Корректировка «без отделки / с отделкой» , отн. ед.	***0,48***	***0,48***	***0,48***

<u>Таблица 5.</u> Расчёт корректировки на наличие / отсутствие отделки коммерческих помещений класса А

Затраты	минимум	наиболее вероятное	максимум
Здание с несущим монолитным железобетонным каркасом в состоянии Shell&Core, руб./кв.м.	27 000	30 000	33 000
Отделка класса А, всего, руб./кв.м.	30 000	31 500	33 000
ИТОГО, руб./кв.м.	57 000	61 500	66 000
Доля отделки, отн. ед.	***0,53***	***0,51***	***0,50***
Корректировка «с отделкой / без отделки» , отн. ед.	***2,11***	***2,05***	***2,00***
Корректировка «без отделки / с отделкой» , отн. ед.	***0,47***	***0,49***	***0,50***
Здание с несущим сборным железобетонным каркасом в состоянии Shell&Core, руб./кв.м.	25 000	29 000	33 000
Отделка всего, руб./кв.м.	30 000	31 500	33 000
ИТОГО, руб./кв.м.	55 000	60 500	66 000
Доля отделки, отн. ед.	***0,55***	***0,52***	***0,50***
Корректировка «с отделкой / без отделки» , отн. ед.	***2,20***	***2,09***	***2,00***
Корректировка «без отделки / с отделкой» , отн. ед.	***0,45***	***0,48***	***0,50***

В таблицах 3 - 5 в соответствии с правилами интервальной арифметики:

- минимальное значение итоговой величины затрат получено сложением минимумов статей затрат;
- максимальное значение итоговой величины затрат получено сложением максимумов статей затрат;

- наиболее вероятные значения всех параметров определены как середины соответствующих интервалов.

Как следует из Табл. 3 – 5, все относительные характеристики (доля отделки и корректировки) для разных классов коммерческой недвижимости практически одинаковы, что позволяет сделать вывод о независимости доли отделки в затратах на строительство офисного или торгового здания от класса здания.

Полученные результаты обобщены в Табл. 6.

Таблица 6. Обобщение результатов, полученных из соотношений затрат. Все классы

	минимум	**наиболее вероятное**	**максимум**
Доля отделки	**0,49**	**0,52**	**0,55**
Корректировка «с отделкой / без отделки»	**1,95**	**2,08**	**2,20**
Корректировка «без отделки / с отделкой»	**0,45**	**0,48**	**0,51**

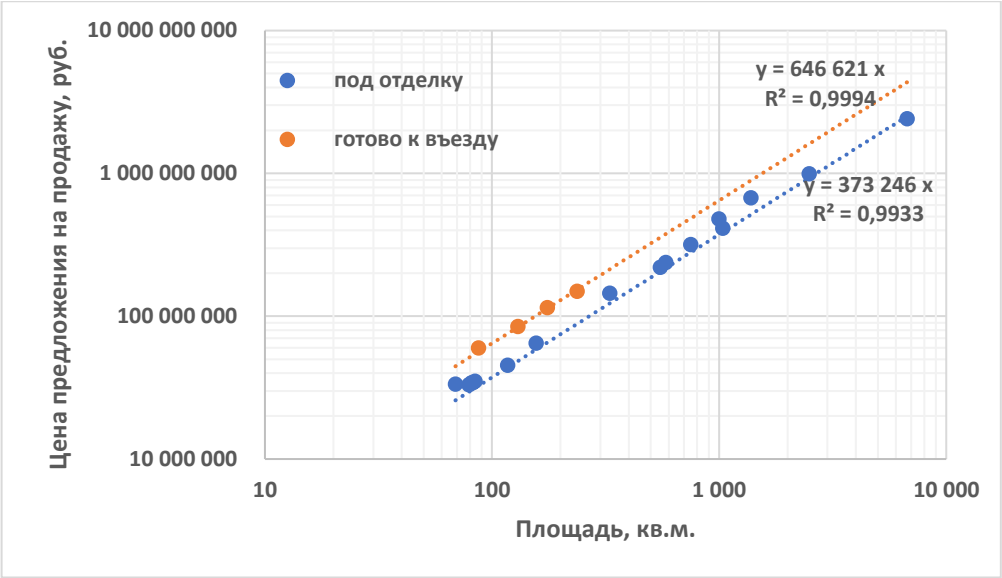
Определение доли отделки и корректировок на наличие / отсутствие отделки через соотношение удельных цен

Для определения корректировки на состояние отделки сопоставлялись удельные цены предложения на продажу помещений с отделкой и без отделки в восьми бизнес центрах г. Москвы:

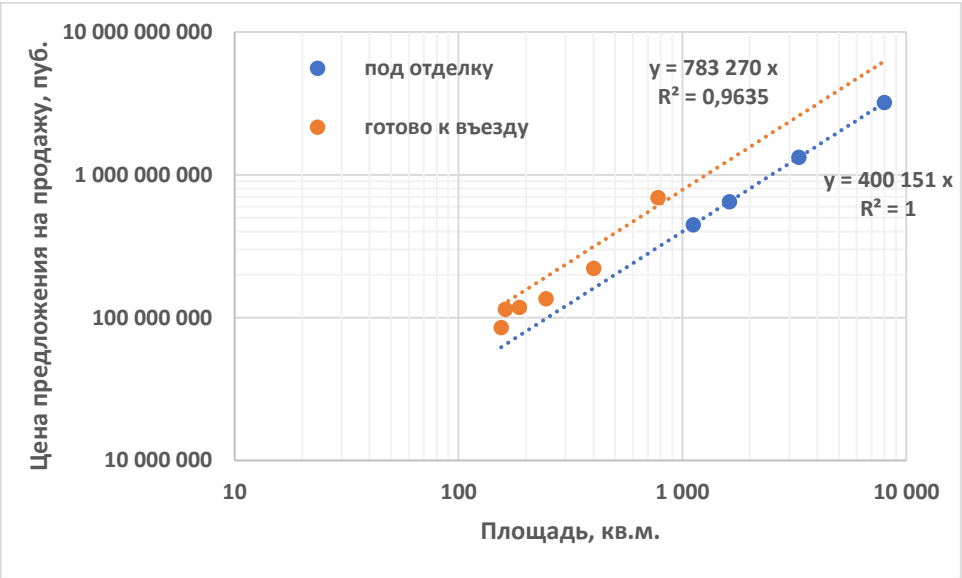
- бизнес центры класса А - Башня Федерация, Город Столиц, Меркурий Тауэр, Нагатино Айлэнд, Аэродром, Атлантик, Виктори Плаза,
- бизнес центр класса В+ Данилов Плаза [4].

Графики, показывающие соотношения между площадями и ценами предложения на продажу офисов без отделки и с отделкой в указанных бизнес центрах приведены ниже на Рис. 1 - 8.

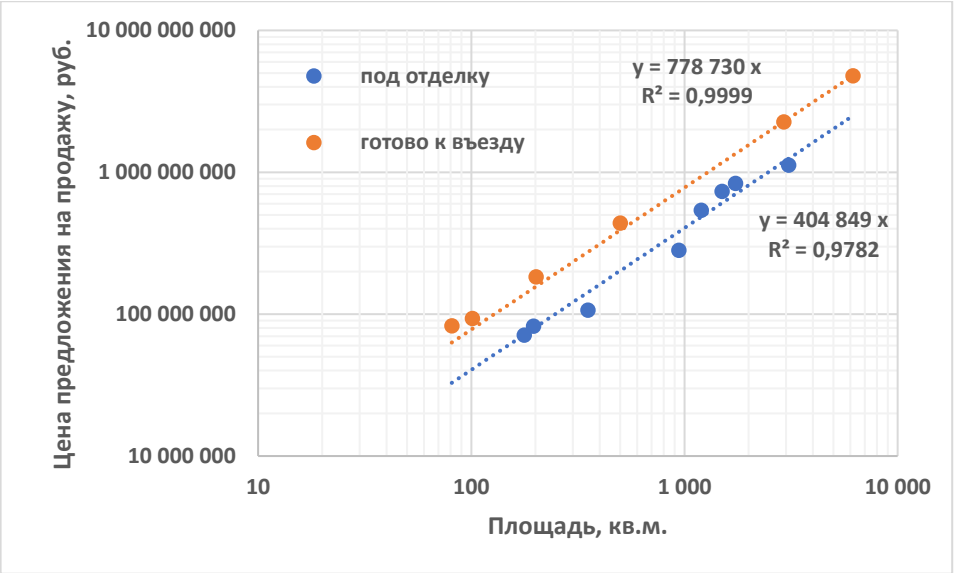
[4] Довольно тщательный анализ информации, доступной в сети Интернет выявил только указанные восемь бизнес центров. При этом не рассматривались бизнес центры, в которых помещения с отделкой выставлены на продажу дешевле, чем помещения без отделки.



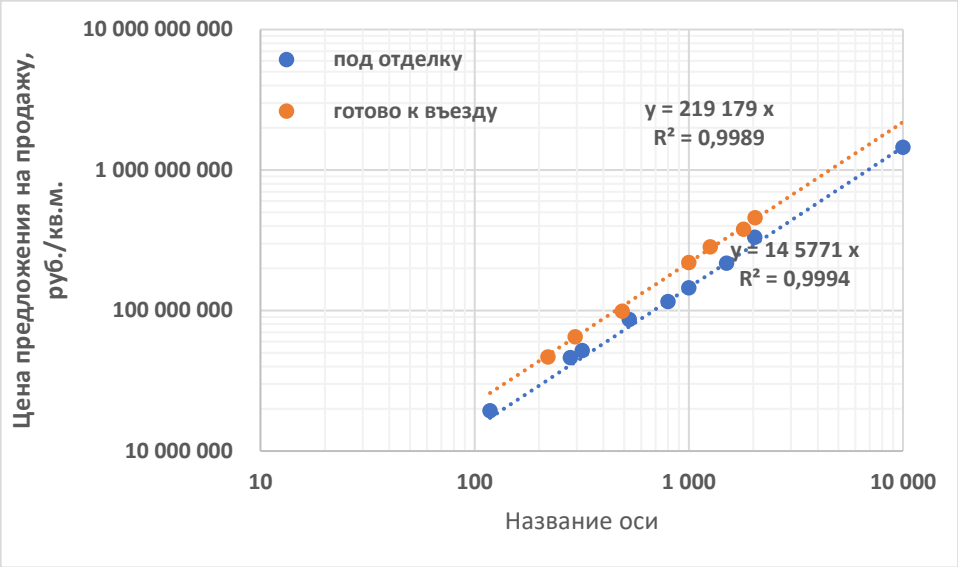
<u>Рисунок 1.</u> Соотношения между площадями и ценами предложения на продажу офисов без отделки и с отделкой. Бизнес центр Башня Федерация



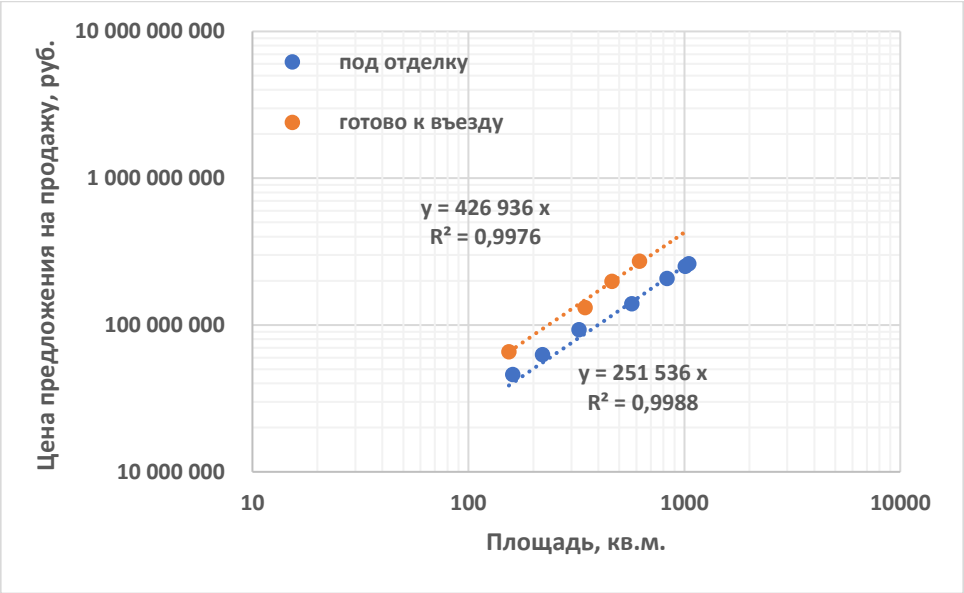
<u>Рисунок 2.</u> Соотношения между площадями и ценами предложения на продажу офисов без отделки и с отделкой. Бизнес центр Город Столиц



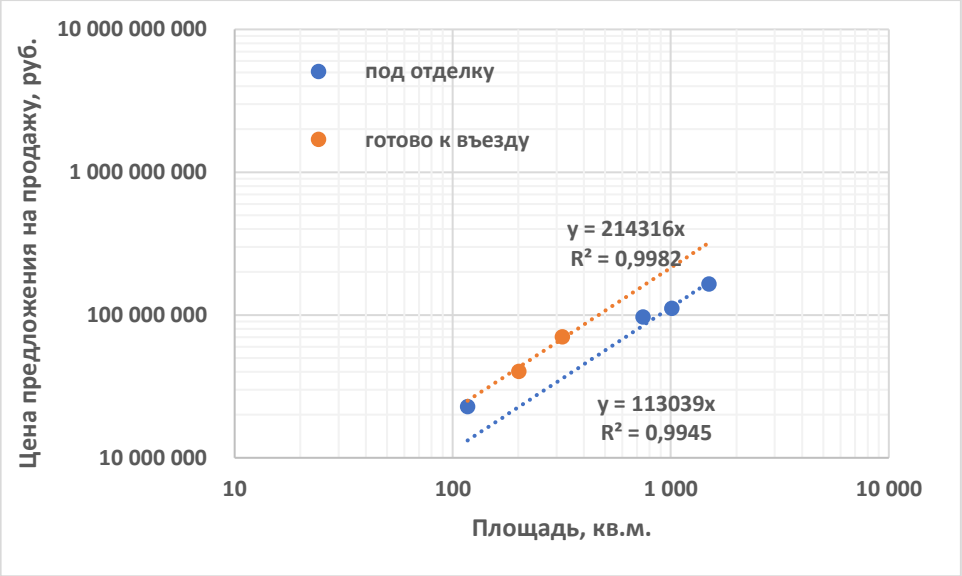
<u>Рисунок 3.</u> Соотношения между площадями и ценами предложения на продажу офисов без отделки и с отделкой. Бизнес центр Меркурий Тауэр



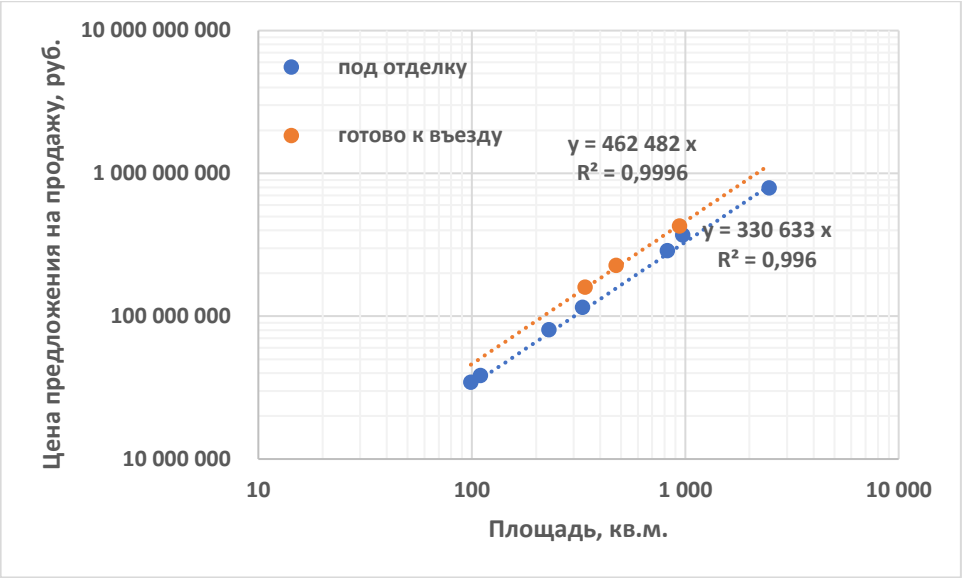
<u>Рисунок 4.</u> Соотношения между площадями и ценами предложения на продажу офисов без отделки и с отделкой. Бизнес центр Нагатино Айлэнд



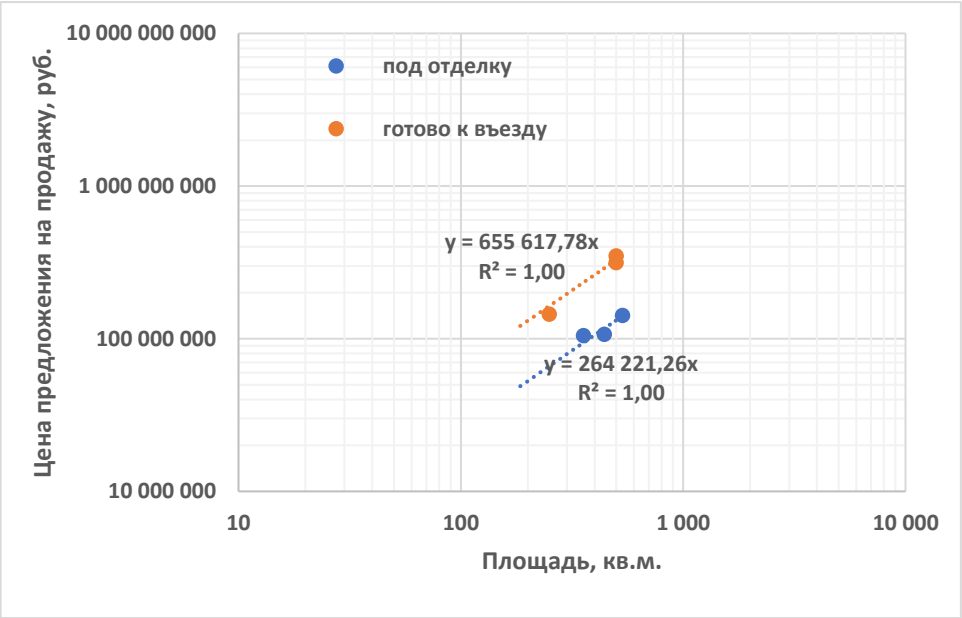
<u>Рисунок 5.</u> Соотношения между площадями и ценами предложения на продажу офисов без отделки и с отделкой. Бизнес центр Аэродром



<u>Рисунок 6.</u> Соотношения между площадями и ценами предложения на продажу офисов без отделки и с отделкой. Бизнес центр Данилов Плаза



<u>Рисунок 7.</u> Соотношения между площадями и ценами предложения на продажу офисов без отделки и с отделкой. Бизнес центр Атлантик

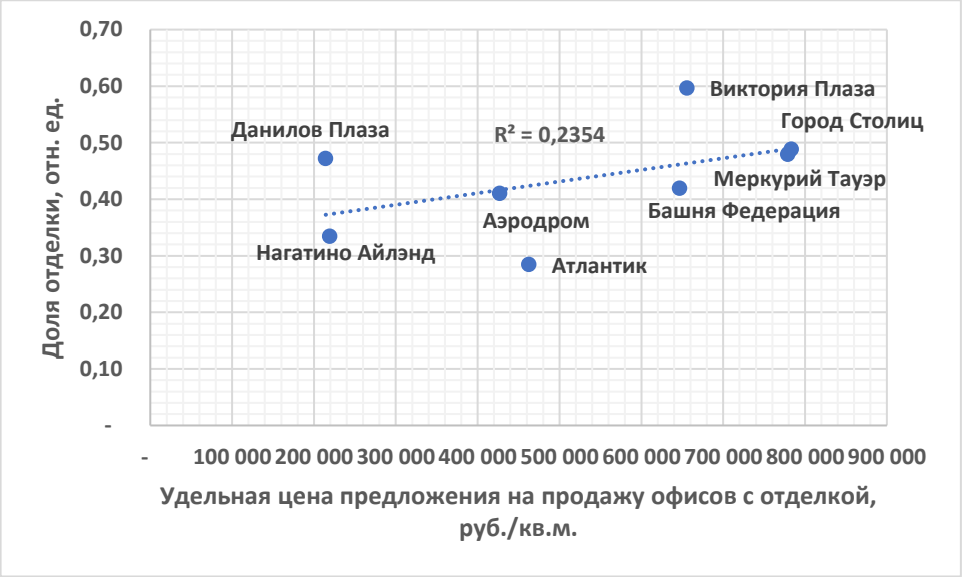


<u>Рисунок 7.</u> Соотношения между площадями и ценами предложения на продажу офисов без отделки и с отделкой. Бизнес центр Виктория Плаза

Результаты, представленные на графиках выше, обобщены в Табл. 7 и на Рис. 8 и 9.

<u>Таблица 7.</u> Обобщение данных о соотношениях цен на офисные помещения.

		Класс	Удельная цена предложения на продажу, руб./кв.м.			Относительные параметры		
			без отделки	с отделкой	отделка	доля отделки	с отделкой / без отделки	без отделки / с отделкой
1	Башня Федерация	А	375 246	646 622	271 376	0,42	1,72	0,58
2	Город Столиц	А	400 151	783 270	383 119	0,49	1,96	0,51
3	Меркурий Тауэр	А	404 849	778 730	373 881	0,48	1,92	0,52
4	Нагатино Айлэнд	А	145 771	219 179	73 408	0,33	1,50	0,67
5	Аэродром	А	251 536	426 936	175 400	0,41	1,70	0,59
6	Атлантик	А	330 633	462 482	131 849	0,29	1,40	0,71
7	Виктория Плаза	А	264 221	655 617	391 396	0,60	2,48	0,40
8	Данилов Плаза	В+	113 039	214 316	101 277	0,47	1,90	0,53
Минимум			113 039	214 316	73 408	0,29	1,40	0,40
Среднее			**285 681**	**523 394**	**237 713**	**0,44**	**1,82**	**0,56**
Медиана			**297 427**	**554 552**	**223 388**	**0,45**	**1,81**	**0,55**
Середина интервала			**258 944**	**498 793**	**232 402**	**0,44**	**1,94**	**0,56**
Максимум			404 849	783 270	391 396	0,60	2,48	0,71



<u>Рисунок 8.</u> Соотношение между удельной ценой предложения на продажу офисов с отделкой и доли отделки

Как следует из Рис. 8, степень корреляции между долей отделки в удельной цене предложения на продажу офисных помещений и удельной ценой если и имеется вообще, то очень слаба. Соответственно, утверждать о том, что доля отделки возрастает вместе с удельной ценой со статистической точки зрения

невозможно – наблюдаемая картина с высокой степенью вероятности может быть результатом случайного совпадения фактов и обстоятельств.

В этих условиях наилучшей характеристикой наблюдаемой картины является срединная мера – среднее, медиана, середина интервала, значение, полученное по методу наименьших квадратов.

Как следует из Табл. 7, эти значения составляют 0,44 – 0,45 отн. ед.

При этом, ранее, на основании анализа удельных затрат было получено, что доля отделки в затратах на строительство составляет 0,52 отн. ед., т.е. примерно на 18% больше.

Однако, наблюдаемая разница обусловлена объективно, поскольку при анализе удельных затрат на строительство офисов с отделкой не учитываются затраты на приобретение прав на земельный участок, которые, в свою очередь, учитываются при анализе удельных цен офисов с отделкой.

А именно, через затраты доля отделки определяется, как

Доля отделки через затраты = Затр.отделки / (Затр.здание + Затр.отделки)

В то же самое время через цены доля отделки определяется, как

Доля отделки через цены = Цотделки / (Цздания + Цотделки + Цправ.зем.уч.)

Если учесть, что соответствующего компонента равна произведению затрат на коэффициент прибыли предпринимателя, то не сложно получить, что

Доля отделки через цены = Зотделки / (Зздания + Зотделки + Зправ.зем.уч.)

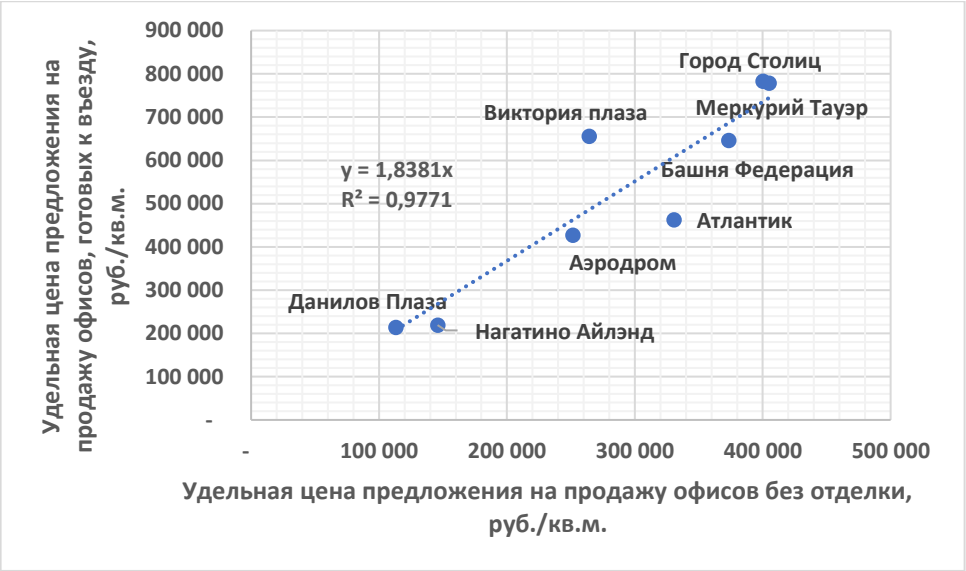
Очевидно, что

Зотд / (Ззд + Зотд) > Зотд / (Ззд + Зотд + Зпр.зу)

То есть доля отделки, определённая через затраты, должна быть больше доли отделки, определённой через цены.

В частности, не сложно убедиться, что если затраты на приобретение земли составляют 15% от совокупных затрат на реализацию строительного проекта, то доля отделки, определённая через затраты, будет превышать долю отделки, определённую через цены на 18% (100 / 85 = 1,18).

Таким образом, **рассуждая о доле отделки, мы попутно косвенно оценили долю земли в ценах офисных помещений в Москве в 15%.**



<u>Рисунок 9.</u> Соотношение (корректировка) между удельными ценами предложения на продажу офисов без отделки и с отделкой

Средняя ошибка аппроксимации уравнения линейного тренда, показанного на Рис. 9 составляет 14%, при норме – не более 15%, а максимальная ошибка аппроксимации - 31%, при норме 35%. Это свидетельствует о том, что полученные результаты получены на однородной выборке.

Очень высокая степень корреляции между рассматриваемыми параметрами (коэффициент детерминации более 0,97) свидетельствует о том, что результат, полученный по восьми наблюдениям, не может быть следствием случайного совпадения факторов с вероятностью, выше 95%, фактически близкой к 100%.

В совокупности с тем обстоятельством, что результаты получены на однородной выборке, это обеспечивает их достоверность со статистической точки зрения.

Применимость полученных результатов

Результаты, представленные выше, получены для офисных помещений класса А, только один объект из восьми относился к классу В+.

Однако из анализа данных об удельных затратах следует, что

- затраты на строительство коробок и отделку офисных и торговых зданий примерно одинаковы;
- доля отделки в совокупных затратах на строительство и отделку офисных и торговых зданий разных классов также примерно одинаковы.

Это даёт основания применять полученные результаты к оценке зданий и помещений, как офисного, так и торгового назначения вне зависимости от их классов.

Заключение

Представленные выше рыночные результаты могут использоваться в практической оценке офисных и торговых зданий и помещений любых классов.

Позитивным является то, что полученные данные хорошо согласуются с независимыми данными подрядчиков строительно – ремонтных работ, а

следовательно, являются достоверными в достаточной степени для использования на практике.

Хотя данные получены для Москвы, представляется, что в относительных значениях они имеют достаточно общий характер, что обусловлено типичностью строительно – сметных соотношений.

Тем не менее, лучшей практикой будет проверка полученных для Москвы значений на местах.