РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКИХ ЗДАНИЯХ. ПОДХОД НА ОСНОВАНИИ ИССЛЕДОВАНИЯ РЫНКА

СЛУЦКАЯ И.А.
член Научно-методического совета РОО

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

Оценка мест общего пользования – не редкая задача практической оценки.

Один из вариантов решения вопроса мы рассмотрели ранее в [1]. Там же мы обозначили второй, более правильный, вариант определения корректировки, связывающей удельные цены основных (арендопригодных) помещений и мест общего пользования, основанный на непосредственном исследовании рынка.

Он заключается в следующем.

Если пренебречь теоретически возможной зависимостью удельной рыночной стоимости от площади, т.е. тем, что удельная рыночная стоимость с ростом площади может снижаться, то в принципе возможны три очевидных варианта

1. если удРСосн.пом > удРСмоп, как это «обычно» предполагается, то должно наблюдаться соотношение удРСзд.цел < удРСосн.пом
2. однако, если удРСосн.пом = удРСмоп, то должно наблюдаться равенство удРСзд.цел = удРСосн.пом
3. наконец, может наблюдаться соотношение удРСзд.цел > удРСосн.пом, что можно объяснить наличием «премии за полный контроль» над зданием – возможность единолично принимать решения о его дальнейшей судьбе (например, снести здание).

Таким образом, отбирая на рынке предложения о продаже коммерческих (например, офисных) зданий, которые продаются как целиком, так и по частям, в виде набора помещений, можно осуществить тестирование всех трёх указанных гипотез, а также определить наиболее часто встречающийся на рынке вариант, в случае, если таковой имеется.

Мы вовсе не считаем, что некоторый вариант характерен именно для коммерческих зданий всех назначений, классов, площадей и т.п. Но по мере появления задачи оценки здания конкретного назначения, класса и т.п. можно проводить совсем не сложное исследование и накапливать фактологический материал.

В задаче, для которой осуществлялось данное исследование, речь шла об оценке мест общего пользования в особняке офисного назначения класса В (низшего класса в классификации компании Фортекс Групп).

Соответственным образом и осуществлялся подбор объектов для исследования – это были бизнес – центры класса В, расположенные в Москве, представлявшие собой отдельно стоящие здания общей площадью 300 - 4 000 кв.м.,

---

[1] Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2019), К ВОПРОСУ ОБ ОЦЕНКЕ. Оценка вспомогательных помещений в коммерческом здании, Теория, методология и практика оценки, 12.04.2019, http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-k-voprosu-ob-ocenke-ocenka-vspomogatelnyx-pomeshhenij-v-kommercheskom-zdanii/

продаваемые одновременно целиком и по частям, содержащиеся в базе компании Фортекс Групп (https://fortexgroup.ru/).

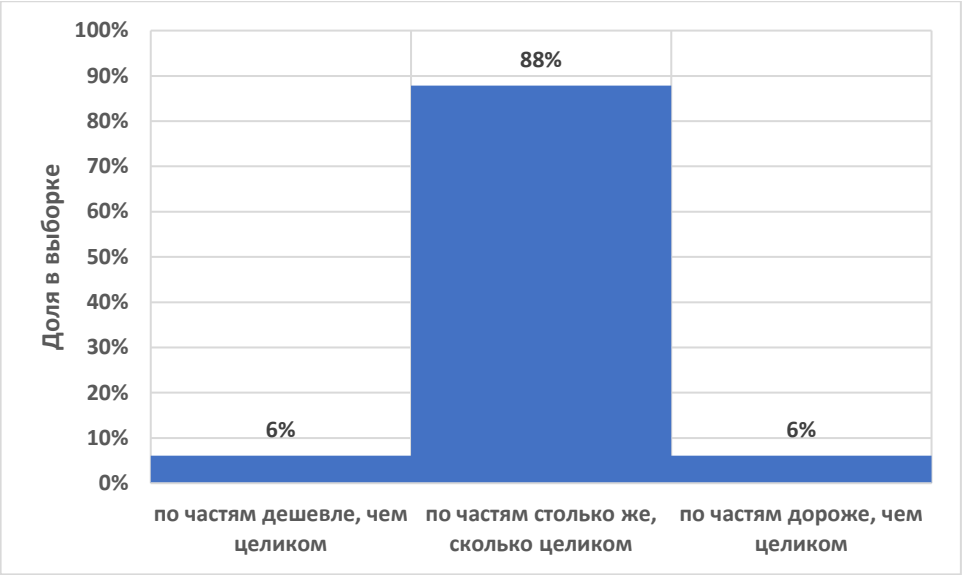
Всего база содержала 269 отдельно стоящих бизнес – центров класса В. Из них случайным образом была сформирована выборка из 33 зданий.

Результаты исследования по выборке приведены в таблице и на гистограмме, представленных ниже.

Результаты исследования по выборке

	Бизнес Центр	**Приблизительная общая площадь (по данным Фортекс Групп), кв.м.**	**Продажа**	**Продаваемые площади, кв.м.**		**Удельная цена предложения на продажу, руб./кв.м.**	**Разность удельных цен при продаже по частям и целиком, руб./кв.м.**
				мин	**макс**		
1	Долгоруковская 9	3 200	по частям	-	1 500	313 700	-
			целиком	3 188		313 700	
2	Садовническая 44 с1	1 200	по частям	193	817	195 300	-
			целиком	1 195		195 300	
3	Гиляровского 51	1 800	по частям	121	1 259	154 600	-
			целиком	1 780		154 600	
4	Малая Андроньевская 15	1 200	по частям	141	849	245 900	-
			целиком	1 200		245 900	
5	Сытинский 3 с1	800	по частям	136	576	282 600	-
			целиком	814		282 600	
6	Дмитрия Ульянова 37 с3	900	по частям	154	651	152 200	-
			целиком	920		152 200	
7	Подсосенский 26 с2	1 500	по частям	177	1 061	195 300	-
			целиком	1 500		195 300	
8	Армянский 1/8 с2	400	по частям	174	301	346 400	-
			целиком	426		346 400	
9	***Радищевская 3с1***	***3 200***	***по частям***	***193***	***2 500***	***295 100***	***73 860***
			целиком	***3 186***		***368 960***	
10	Композиторская 25/5 с1	1 200	по частям	187	793	284 800	-
			целиком	1 122		284 800	
11	Большой Каретный 4 с5	480	по частям	195	339	500 200	-
			целиком	479		500 200	
12	Стрелецкий	1 200	по частям	151	910	774 700	-
			целиком	1 287		774 700	
13	Гончарная 12 с8	700	по частям	120	507	160 400	-
			целиком	717		160 400	
14	Александра Солженицына 36 с1	900	по частям	144	612	185 000	-
			целиком	866		185 000	

15	Успенский 16 с1	1 700	по частям	197	1 179	269 800	-
			целиком	1 668		269 800	
16	Малый Кисловский 9 с1	1 450	по частям	172	1 031	445 800	-
			целиком	1 458		445 800	
17	Вознесенский	1 500	по частям	176	1 056	244 100	-
			целиком	1 448		244 100	
18	Кудринский 36 с2	1 400	по частям	163	1 383	442 700	-
			целиком	1 383		442 700	
19	Барашевский 12	1 200	по частям	130	1 360	132 000	-
			целиком	1 924		132 000	
20	Дубининская 57 с2	600	по частям	181	443	184 800	-
			целиком	627		184 800	
21	Малый Татарский 4 с3	500	по частям	135	358	336 000	-
			целиком	506		336 000	
22	Югорский 24	300	по частям	135	233	106 100	-
			целиком	330		106 100	
23	Большой Сухаревский 13 с2	300	по частям	131	231	206 500	-
			целиком	300		206 500	
24	Особняк Свешниковой	600	по частям	165	404	209 800	-
			целиком	572		209 800	
25	Пушкарёв 22 с2	400	по частям	171	296	170 900	-
			целиком	418		170 900	
26	Большой Дровяной 11 с1	600	по частям	188	460	442 000	-
			целиком	650		442 000	
27	Дом Телешова	600	по частям	175	429	346 000	-
			целиком	607		346 000	
28	***Верхняя Радищевская 8 с1***	***800***	***по частям***	***125***	***550***	***240 000***	***26 700***
			целиком	***750***		***266 700***	
29	Садовая-Сухаревская 15 с1	700	по частям	122	519	218 000	-
			целиком	734		218 000	
30	***Балакиревский 1а***	***4 000***	***по частям***	***602***	***1 733***	***105 000***	***- 7 400***
			целиком	***4 152***		***97 600***	
31	3-я Рыбинская 22 с4	1 100	по частям	179	759	663 900	-
			целиком	1 073		663 900	
32	Ленинградский 24 с3	700	по частям	117	497	441 200	-
			целиком	703		441 200	
33	***Леонтьевский 2А с2***	***1 400***	***по частям***	***152***	***974***	***400 000***	***- 100 000***
			целиком	***1 377***		***300 000***	
Минимум		**300**					
Максимум		**4 000**					



Результаты исследования по выборке

Таким образом, полученные результаты показывают, что для исследованного типа объектов

- фактически на рынке встречаются все три варианта соотношения удельных цен основных и вспомогательных помещений;
- доминирующей является ситуация, когда основные и вспомогательные помещения в зданиях оцениваются рынком одинаково – по одной и той же цене.

Кроме того, можно уверенно заявлять, что для исследованного типа объектов не наблюдается зависимости удельных цен от площади помещений, а также этажа расположения от подвала до четвёртого, что зачастую в оценке принимается за «рыночную данность» и кочует между разного рода справочниками «экспертных» корректировок.