

Определение величины скидки на торг на объекты нежилой недвижимости

Проведение данного исследования вызвано отсутствием ценовой информации по реально заключенным сделкам на продажу объектов нежилой недвижимости, а равно отсутствием аналитической информации о скидках на торг при совершении таких сделок, и выполнено в целях обеспечения исполнителей оценочных работ соответствующей рыночной информацией.

Объектом исследования является величина скидки на уторгование, определенная для различных объектов нежилой недвижимости как среднестатистическое значение разницы между ценами предложений и ценами реальных сделок таких объектов. Данная разница, по сути, представляет собой совокупность скидок «на торг», инфляционных ожиданий, премий продавцам и владельцам, прочих расходов на экспонирование объекта, не связанных напрямую с затратами на проведение и оформление сделки – то есть ту максимальную величину скидки от цены предложения, на которую может согласиться обладатель прав на реализуемый объект, с одной стороны, и покупатель, с другой, и по которой может состояться сделка. Для целей настоящего исследования эта разница определена как «скидка на торг».

На данный момент на рынке представлено огромное количество предложений по продаже и аренде объектов нежилой (коммерческой) недвижимости. В первую очередь к ним относятся объекты свободного и офисного назначения.

На специализированных сайтах в сети Интернет, в телевизионных сюжетах и периодических печатных изданиях даются прямо противоположные прогнозы будущего развития рынка недвижимости и разные оценки существующей ситуации.

При этом известно, что рынок функционирует, сделки на нем совершаются, хотя и не такими темпами как год назад.

К сожалению, цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. Как правило, недвижимый актив рассматривается как объект одновременно - долговременного вложения средств и источник либо стабильных финансовых поступлений (от аренды), либо реализации (доход от стоимостной разницы). При этом, расходы на текущую эксплуатацию объекта (эксплуатационные расходы) и экспонирование объекта на рынке (формирование предложений и публикации на рынке) являются несопоставимыми со стоимостью самого актива, к тому же, они с легкостью могут покрываться при сдаче даже части объекта в аренду.

В приведенных методиках и исследованиях на специализированных сайтах в сети Интернет:

- <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=41&Id=3000;>
- <http://www.belazor.ru/publikacii/skidka-na-torg-pri-padajuschem;>
- [http://www.fbk-personal.ru/personal/newspersonal/110067/13219/;](http://www.fbk-personal.ru/personal/newspersonal/110067/13219/)
- <http://arendaryazan.ucoz.ru/news/2009-02-13-33;>
- <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&t=4029;>
- [http://www.arendator.ru/articles/2/art/32868/pg/1/;](http://www.arendator.ru/articles/2/art/32868/pg/1/)
- <http://imperia-a.ru/events/id/30;>
- [http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf;](http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf)
- [http://www.arendator.ru/articles/2/art/32029/pg/1/;](http://www.arendator.ru/articles/2/art/32029/pg/1/)
- [http://www.arendator.ru/articles/2/art/30370/pg/1/;](http://www.arendator.ru/articles/2/art/30370/pg/1/)
- [http://www.arendator.ru/articles/2/art/29589/pg/1/;](http://www.arendator.ru/articles/2/art/29589/pg/1/)
- [http://www.arendator.ru/articles/2/art/29313/pg/2/;](http://www.arendator.ru/articles/2/art/29313/pg/2/)
- [http://www.gvasawyer.ru/ImgResearch/report_3Q_2009_офисы.pdf;](http://www.gvasawyer.ru/ImgResearch/report_3Q_2009_офисы.pdf)

при определении скидки на торг специалисты ссылаются на обработку больших массивов докризисной информации, либо, на информацию, полученную после кризиса, основанную на опросе представителей риэлтерских агентств и строительных компаний, самостоятельно реализующих собственные объекты, дающие, как правило, существенные различия по скидкам (иногда в разы).

Одна из основных проблем в данном случае, озвучиваемая самими агентствами, заключается не в «неподатливости», «жадности» или неэластичности по цене продавцов, а в преследуемых целях и проводимой политике. Помимо стремлений продать объект по максимальной цене, пусть и за долгий срок и, тем самым не дать «просесть» рынку, либо наоборот, с целью срочной реализации установить привлекательную цену для покупателей, исключив тем самым возможность торга, существуют множество других целей, как-то сохранить цены реализации на запредельном уровне, дабы убедить банк подтвердить стоимость залогового обеспечения по кредиту на новый срок. Тактические схемы продаж могут предполагать не только привлечение привлекательной ценой на, например, изначальную реализацию жилых и нежилых помещений, а после их полной реализации начало продаж парковок по завышенным ценам и т.п.

Собственное исследование, проведенное за период июнь-сентябрь 2009 г. не позволяет считать полученные результаты с допустимой степенью достоверности адекватными рыночным, из-за отсутствия необходимого объема информации по сделкам купли-продажи нежилых помещений.

Выходом из данной ситуации является отождествление стоимости сделок по купле-продаже объектов недвижимости с величиной стоимости данного объекта как самостоятельного бизнес-актива, с определением рассматриваемой величины как капитализированного потока доходов от его функционирования в текущих рыночных условиях. Исследование разницы между текущей среднестатистической величиной цены предложения на аналогичные объекты и вновь определенной стоимости сделки купли-продажи определит искомую скидку на торг.

Использование метода опционов, хорошо себя зарекомендовавшего при проведении расчетов в рамках отдельных инвестиционных проектов, оказалось затруднительным как из-за универсальности большинства представленных на рынке объектов, так и из-за влияния на стоимость большого количества рыночных факторов, в частности, сокращения доходности бизнеса групп потенциальных клиентов.

Для определения величины скидки на торг на объекты нежилой недвижимости применены два метода:

- расчет стоимости доходоприносящей недвижимости по методу валовых рентных мультипликаторов (ВРМ);
- расчет величины скидки на торг как разницы между ценами предложений, представленными на рынке и результатов сделок по реализации аналогичных объектов Специализированным государственным предприятием по продаже имущества города Москвы (СГУП г.Москвы).

Далее произведена корректировка результатов, полученных в рамках каждого метода, для расчета величины скидки на торг.

Расчет стоимости доходоприносящей недвижимости по методу валовых рентных мультипликаторов (ВРМ) использован как самый простой для применения для целей настоящего исследования с точки зрения определения доходов от коммерческой эксплуатации объекта недвижимости и имеет целый ряд преимуществ. Во-первых, он предполагает использование в качестве ставки доходности не «очищенную» ставку капитализации, а величину валового рентного мультипликатора, что в условиях отсутствия информации и кризисной неопределенности на рынке позволяет исключить неизбежные погрешности, вызванные необходимостью очищения ставки от величины эксплуатационных и прочих расходов. Во-вторых, использование методик ВРМ предполагает расчет на базе ставок аренды, так как ставки аренды лучше отражают рыночную ситуацию, в связи с большей развитостью сегментов аренды, более высокой эластичностью и меньшей капиталоемкостью. Более 70% предложений на рынке – предложения аренды. Это характерно как для «спокойного» рынка, так и для кризисных явлений. В связи с этим, для целей настоящего исследования в качестве основного объекта исследования выбраны арендные ставки предложений. В третьих, данный метод наиболее нагляден и прост для восприятия потребителем, а также применим для каждого нового объекта, по которому существует необходимость рассмотрения изменения его цены исходя из принципов доходности.

К минусам данной методики можно отнести невозможность учета индивидуальных особенностей отдельного объекта (как местоположения, так и свойств самого объекта), что предполагает наличие определенных погрешностей результатов - так называемое «усреднение», и применимость методики только к сегментам коммерческой доходоприносящей недвижимости. Еще одним минусом является сложность корректировки величин составляющих валовой рентный мультипликатор для проведения его актуализации к изменяющимся условиям, по сравнению, например, со ставкой дисконтирования и ставкой капитализации для коммерческой недвижимости. Однако отсутствие ожиданий ближайшего роста рынка недвижимости и снижение привлекательности недвижимости как объектов для инвестирования в краткосрочном этапе дают возможность признать адекватность приведенного метода реалиям рынка.

В настоящей работе, в рамках данной методики, осуществляется определение величины валового рентного мультипликатора по известной и достаточной информации (отношение ставки аренды к стоимости реализации (цены сделок купли-продажи или цен предложений скорректированных на величину торга)) по докризисному уровню.

На сегодняшний момент докризисная информация является наиболее адекватно отражающей реалии рынка в докризисном состоянии. Применительно к модели ВРМ это говорит о расчете текущей стоимости цен сделок по текущим ставкам аренды и с учетом докризисных инфляционных ожиданий и зафиксированной до кризиса нормы доходности, к сохранению которых стремятся продавцы. Учитывая неизбежное падение доходности в следствие острого падения спроса данная величина будет представлять собой максимальное значение рыночной стоимости данных объектов, исходя из предположения сохранения докризисной доходности. Отсутствие адекватной, на наш взгляд, информации о текущих уровнях капитализации и подстановка публикуемых рядом отечественных и зарубежных игроков рынка не подтверждает имеющиеся отрывочные данные по ценам зафиксированным сделок первого посткризисного года.

Далее производится приведение величины ВРМ на текущий момент времени, исходя из величины текущей доходности рынка, либо производится расчет исходя из докризисного уровня доходности бизнеса (без проведения корректировок). По проведенному расчету текущего уровня арендных ставок на аналогичные объекты недвижимости и вышеуказанному значению ВРМ определяется текущая расчетная стоимость актива, как капитализированной величины доходов от функционирования объекта недвижимости. На завершающем этапе производится сравнение текущих цен предложений и расчетных значений стоимости объектов недвижимости по доходам с выделением величины скидки на торг.

Расчет величины скидки на торг на основании метода валовых рентных мультипликаторов (ВРМ)

1. Определение величины ВРМ для объектов коммерческой недвижимости офисного и свободного назначения по докризисному уровню цен.

Для определения величины ВРМ использовалась информация о предложениях и фактах заключенных сделок во второй половине 2007 и первой половине 2008 года с помещениями свободного назначения, административного и торгового назначения классов «А» и «В» для города Москвы в центральной части (до третьего транспортного кольца) и удаленной от центра (от третьего транспортного кольца до МКАД).

Полученные интервальные значения приведены в таблице.

Значение ВРМ	Диапазон		Среднестатистическое значение	
	Центральная часть	Удаленная часть	Центральная часть	Удаленная часть
Административные объекты	8-14	10-14	11,1	12,9
ПСН и торговые объекты	8-16	12-18	11,7	13,5

Расхождения вызваны как различием локального местоположения и индивидуальных свойств объектов, так и инфляционных ожиданий. Для целей настоящего исследования, в качестве расчетных значений валовых рентных мультипликаторов приняты средние арифметические взвешенные

представленных совокупностей измерений, составившие значения 11,1 и 12,9 для административных объектов; 11,7 и 13,5 для помещений свободного назначения.

2. Определение размера рыночных арендных ставок для объектов коммерческой недвижимости по текущему уровню цен

В рамках проведенных исследований определены текущие арендные ставки цен предложений по объектам в пределах ТТК (центральная часть г.Москвы) и от ТТК до МКАД (часть города, удаленная от центра). Результаты приведены в далее таблицах.

Объекты административного назначения. Центральная часть г.Москвы

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Полная ссылка на источник информации	http://www.inc-om-realty.ru/rent-realty/commercial.php?mod=details&id=554456	http://www.inc-om-realty.ru/rent-realty/commercial.php?mod=details&id=670962	http://www.inc-om-realty.ru/rent-realty/commercial.php?mod=details&id=826677	http://www.inc-om-realty.ru/rent-realty/commercial.php?mod=details&id=798817	http://www.osan.ru/commercial.php?mod=details&id=33999	http://www.osan.ru/commercial.php?mod=details&id=33513	http://www.osan.ru/commercial.php?mod=details&id=33396	http://www.arendator.ru/show_bc_cur.php?id=203827&tp=user	http://www.arendator.ru/show_bc_cur.php?id=203160&tp=user	http://www.arendator.ru/show_bc_cur.php?id=202438&tp=user
Контактный телефон	363-04-03, Беляева Елена	(495) 363-04-53, Лушников Александр	228-00-30, Толстякова Ирина	363-55-75, Милёхин Никита	(495) 506-25-73	646-88-10	225-96-05, Кузьмин Александр	796-15-04	(495) 221-33-15	(495) 644-70-80, Евгений
Скорректированная ставка аренды, руб./м2	21 420	22 491	21 840	22 050	21 899	25 357	20 150	22 326	20 364	19 837
Средневзвешенное значение, руб./м2 в год.	21 773									

Объекты административного назначения. Часть города, удаленная от центра

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Полная ссылка на источник информации	http://www.inc-om-realty.ru/rent-realty/commercial.php?mod=details&id=670606	http://www.inc-om-realty.ru/rent-realty/commercial.php?mod=details&id=802187	http://www.inc-om-realty.ru/rent-realty/commercial.php?mod=details&id=821149	http://www.osan.ru/commercial.php?mod=details&id=33773	http://www.osan.ru/commercial.php?mod=details&id=34019	http://www.osan.ru/commercial.php?mod=details&id=32171	http://www.arendator.ru/show_bc_cur.php?id=204097&tp=user	http://www.arendator.ru/show_bc_cur.php?id=203594&tp=user	http://www.arendator.ru/show_bc_cur.php?id=202659&tp=user	http://www.arendator.ru/show_bc_cur.php?id=202546&tp=user
Контактный телефон	228-00-30, Мамчур Валерий	363-04-03, Васильев Вадим	228-00-30, Косарев Сергей	780-40-40	(926) 107-89-35	(903) 553-72-52	796-15-04	(495) 644-70-80, Евгений	(495) 545-05-44, Кирилл	(495) 648-99-02, Коннов Андрей
Скорректированная ставка, руб./м2	16 320	15 675	14 700	16 000	14 535	14 118	13 423	14 290	13 124	13 707
Средневзвешенное значение, руб./м2 в год.	14 589									

Объекты свободного назначения и торговли. Центральная часть г.Москвы

3. Расчет стоимости объектов недвижимости в текущих ценах как произведение текущих ставок и величин ВРМ

Катастрофическое падение спроса на коммерческую (прежде всего офисную) недвижимость привело к серьезному повышению риска для вновь вводимых в эксплуатацию объектов, а высокий процент вакантности площадей (в отдельных случаях до 50%) и падение арендных ставок в условиях кризиса приводят к существенному снижению стоимости. Регулирование государством величины ставок по кредитам, как правило, заставляющие банки снижать данную ставку, иногда вопреки прогнозам и угрозе собственной финансовой безопасности, компенсируются нежеланием финансовых учреждений предоставлять кредиты на завершение имеющихся проектов и разработку новых и общим дефицитом средств на рынке недвижимости. Даже имеющие необходимые средства для завершения проектов компании сталкиваются с серьезными проблемами сбыта строящихся и построенных объектов. Таким образом, можно говорить об определенной неадекватности кредитных ставок текущему положению на рынке и значительных погрешностях при корректировках ставок дисконтирования.

Очевидно стремление продавцов к сохранению докризисного уровня доходности и одновременной необходимости повышения ставок в виду повышения рисков бизнеса и снижения ликвидности недвижимости. При этом расчет корректировок основанный на изменении банковского процента не будет отражать реальной ситуации. В сложившихся условиях можно говорить об интервале стоимостных значений отражающих интересы обеих сторон с точки зрения доходности - между ценой продавца – основанной на сохранении докризисного уровня доходности при реалиях текущих арендных ставок, и ценой покупателя – основанной на текущем уровне ВРМ и текущих арендных ставках.

В условиях неопределенности с величинами доходности объектов недвижимости, для целей настоящего исследования принято решение об определении стоимости объектов недвижимости основанной на сохранении докризисного уровня ставок доходности – то есть в предположении неизменности величины валового рентного мультипликатора как минимальной величины изменения (снижения) стоимости объектов недвижимости.

Объекты административного назначения. Центральная часть г.Москвы

21 773 / 0,111 = 196 153 руб.

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Полная ссылка на источник информации	http://www.incom-realty.ru/rent-realty/commercesell/?id=554456	http://www.incom-realty.ru/rent-realty/commercesell/?id=670962	http://www.incom-realty.ru/rent-realty/commercesell/?id=826677	http://www.incom-realty.ru/rent-realty/commercesell/?id=798817	http://www.osan.ru/commercial.php?mod=details&id=33999	http://www.osan.ru/commercial.php?mod=details&id=33513	http://www.osan.ru/commercial.php?mod=details&id=33396	http://www.arendator.ru/show_bec_cur.php?id=203827&tp=user	http://www.arendator.ru/show_bec_cur.php?id=203160&tp=user	http://www.arendator.ru/show_bec_cur.php?id=202438&tp=user
Контактный телефон	363-04-03, Беляева Елена	(495) 363-04-53, Лушников Александр	228-00-30, Толстякова Ирина	363-55-75, Милёхин Никита	(495) 506-25-73	646-88-10	225-96-05, Кузьмин Александр	796-15-04	(495) 221-33-15	(495) 644-70-80, Евгений
Скорректированная ставка, руб./м2	21 420	22 491	21 840	22 050	21 899	25 357	20 150	22 326	20 364	19 837

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Величина ВРМ	0,111	0,111	0,111	0,111	0,111	0,111	0,111	0,111	0,111	0,111
Расчетная стоимость объекта, руб. (Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (ВРМ*годовая арендная ставка)	192 973	202 622	196 757	198 649	197 288	228 440	181 532	201 133	183 459	178 711

Объекты административного назначения. Часть города, удаленная от центра

14 589 / 0,129 = 113 093 руб.

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Полная ссылка на источник информации	http://www.incom-realty.ru/rent-realty/commercesell/?id=670606	http://www.incom-realty.ru/rent-realty/commercesell/?id=802187	http://www.incom-realty.ru/rent-realty/commercesell/?id=821149	http://www.osan.ru/commercial.php?mod=details&id=33773	http://www.osan.ru/commercial.php?mod=details&id=34019	http://www.osan.ru/commercial.php?mod=details&id=32171	http://www.arendator.ru/show_bec_cur.php?id=204097&tp=user	http://www.arendator.ru/show_bec_cur.php?id=203594&tp=user	http://www.arendator.ru/show_bec_cur.php?id=202659&tp=user	http://www.arendator.ru/show_bec_cur.php?id=202546&tp=user
Контактный телефон	228-00-30, Мамчур Валерий	363-04-03, Васильев Владимир	228-00-30, Косарев Сергей	780-40-40	(926) 107-89-35	(903) 553-72-52	796-15-04	(495) 644-70-80, Евгений	(495) 545-05-44, Кирилл	(495) 648-99-02, Коннов Андрей
Скорректированная ставка, руб./м2	16 320	15 675	14 700	16 000	14 535	14 118	13 423	14 290	13 124	13 707
Величина ВРМ	0,129	0,129	0,129	0,129	0,129	0,129	0,129	0,129	0,129	0,129
Расчетная стоимость объекта, руб.	126 512	121 512	113 953	124 031	112 674	109 439	104 056	110 778	101 736	106 256

Объекты свободного назначения и торговли. Центральная часть г.Москвы

30 970 / 0,117 = 264 701 руб.

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Полная ссылка	http://www.incom-realty.ru	http://www.incom-realty.ru	http://www.incom-realty.ru	http://www.osan.ru	http://www.arendator.ru	http://www.arendator.ru	http://www.arendator.ru	http://www.blac.ru	http://www.blac.ru	http://office.realty.ru

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
на источник информации	om-realty.ru/rent-realty/commercesell/?id=691298	m-realty.ru/rent-realty/commercesell/?id=834788	m-realty.ru/rent-realty/commercesell/?id=816558	n.ru/commercial.php?mod=details&id=10415	dator.ru/show_b c_cur.php?id=202883&tp=user	dator.ru/show_b c_cur.php?id=201647&tp=user	dator.ru/show_b c.php?id=1698	kwood.ru/nejilvivid.php?of_id=16147&zd_id=426&tip=	kwood.ru/nejilvivid.php?of_id=14255&zd_id=372&tip=	tor.ru/office-detail/438/
Контактный телефон	228-00-30, Гаврилов Денис	363-55-75, Антонова Светлана	363-04-03, Захарова Екатерина	(926) 001-54-81	(903) 172-42-89, Андрей Владимирович	796-15-04	(495) 797-30-71	(495) 730-55-22	(495) 730-55-22	232-42-22, 510-95-65, Юрий Скорюков
Скорректированная ставка, руб./м2	32 130	28 779	33 048	33 618	30 383	32 337	30 515	29 066	30 758	29 061
Величина ВРМ	0,117	0,117	0,117	0,117	0,117	0,117	0,117	0,117	0,117	0,117
Расчетная стоимость объекта, руб.	274 615	245 977	282 462	287 336	259 685	276 389	260 812	248 431	262 885	248 385

Объекты свободного назначения и торговли. Часть города, удаленная от центра

17 845 / 0,135 = 132 185 руб.

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Полная ссылка на источник информации	http://www.incom-realty.ru/rent-realty/commercesell/?id=748375	http://www.incom-realty.ru/rent-realty/commercesell/?id=834763	http://www.incom-realty.ru/rent-realty/commercesell/?id=832140	http://www.incom-realty.ru/rent-realty/commercesell/?id=619684	http://www.osan.ru/commercial.php?mod=details&id=28933	http://www.osan.ru/commercial.php?mod=details&id=26081	http://www.osan.ru/commercial.php?mod=details&id=24463	http://www.blackwood.ru/nejilvivid.php?of_id=11721&zd_id=6957&tip=	http://retail.realtor.ru/retail/show/246/	http://retail.realtor.ru/retail/show/215/
Контактный телефон	363-08-43, Шабалина Екатерина	363-08-43, Киреев Игорь	228-00-30, Мамчур Валерий	363-55-75, Антонова Светлана	956-28-88, 796-11-99, Будовский Олег	(964) 798-13-72, Евгения	(926) 846-85-81	(495) 730-55-22	(909) 647-08-74, Нездоровин Петр Вячеславович	(495) 232-00-99 (2312), (916) 650-18-12, Манько Елена
Скорректированная ставка, руб./м2	17 136	19 380	17 442	17 600	17 082	17 082	17 136	17 082	22 236	16 275
Величина ВРМ	0,135	0,135	0,135	0,135	0,135	0,135	0,135	0,135	0,135	0,135
Расчетная стоимость объекта,	126 933	143 556	129 200	130 370	126 537	126 537	126 933	126 537	164 711	120 556

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
руб.										

4. Определение размера скидки на торг по методу ВРМ

Для определения скидки на торг определен текущий уровень цен предложений по объектам коммерческой недвижимости. Далее осуществляется сопоставление текущих цен предложений и полученных значений стоимости объектов недвижимости по методу ВРМ.

Объекты административного назначения. Центральная часть г.Москвы

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Расчетная стоимость объекта, руб.	192 973	202 622	196 757	198 649	197 288	228 440	181 532	201 133	183 459	178 711
Текущая цена предложения по сопоставимым объектам, руб.	255 516	290 237	280 000	275 000	275 000	326 670	270 000	280 000	270 000	250 000
Соотношение расчетной цены продажи к текущей цене предложения	0,755	0,698	0,703	0,722	0,717	0,699	0,672	0,718	0,679	0,715
Среднее значение соотношения	0,708									

Объекты административного назначения. Часть города, удаленная от центра

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Расчетная стоимость объекта, руб.	126 512	121 512	113 953	124 031	112 674	109 439	104 056	110 778	101 736	106 256
Текущая цена предложения по сопоставимым объектам, руб.	176 990	172 547	170 000	170 000	170 000	157 592	150 000	157 500	150 000	150 000

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Соотношение расчетной цены продажи к текущей цене предложения	0,715	0,704	0,670	0,730	0,663	0,694	0,694	0,703	0,678	0,708
Среднее значение соотношения	0,696									

Объекты свободного назначения и торговли. Центральная часть г.Москвы

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Расчетная стоимость объекта, руб.	192 973	202 622	196 757	198 649	197 288	228 440	181 532	201 133	183 459	178 711
Текущая цена предложения по сопоставимым объектам, руб.	268 560	285 000	285 000	275 000	275 000	330 000	275 000	275 000	280 000	245 639
Соотношение расчетной цены продажи к текущей цене предложения	0,719	0,711	0,690	0,722	0,717	0,692	0,660	0,731	0,655	0,728
Среднее значение соотношения	0,703									

Объекты свободного назначения и торговли. Часть города, удаленная от центра

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Расчетная стоимость объекта, руб.	126 933	143 556	129 200	130 370	126 537	126 537	126 933	126 537	164 711	120 556
Текущая цена предложения по сопоставимым	177 834	205 000	190 000	200 000	190 000	180 000	175 000	175 000	240 000	165 704

Показатели	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
объектам, руб.										
Соотношение расчетной цены продажи к текущей цене предложения	0,714	0,700	0,680	0,652	0,666	0,703	0,725	0,723	0,686	0,728
Среднее значение соотношения	0,698									

Среднее округленное значение скидки на торг, как соотношения расчетной цены продажи по методу ВРМ к текущей цене предложения составляет около 30%.

Расчет величины скидки на торг как разницы между ценами предложений, представленными на рынке и результатов сделок по реализации аналогичных объектов СГУП г.Москвы

В связи с наличием статистической информации по заключенным СГУП г.Москвы сделкам купли-продажи с объектами г.Москвы за период с 01.09.08г. по 01.09.09г., представляется возможным проведение прямого сопоставления цен заключенных сделок со ставками аренды аналогичных объектов. В соответствии с действующим законодательством, реализация объектов находящихся в государственной собственности осуществляется по рыночной стоимости. Срок экспозиции объектов регламентируемый законодательством, составляет не менее 30 дней. Опубликование объявлений осуществляется в специализированном печатном издании и дублируется на электронном сайте в сети Интернет.

Из 2 312 объектов нежилой недвижимости выставленных на продажу СГУП по продаже имущества г.Москвы за этот период, реализовано менее половины всех объектов. Ранее такой показатель составлял около девяносто процентов. Столь серьезное падение, без сомнения, является следствием кризисных явлений, фиксируемых в экономике города и по настоящий момент. В ходе исследования, отбирались объекты, сделки по которым были проведены, наиболее широко представленные на рынке, не обладающие какими-либо специфическими особенностями, серьезно отличающими их от аналогичных объектов. При этом, предпочтение отдавалось объектам максимально приближенным по дате выставления на торги и дате продажи к текущему моменту.

Отобранные значения сравнивались со средним значением стоимости по аналогичным объектам и в дальнейшем производились расчеты соотношения стоимости реализации и средней величины цен предложений.

Средние значения стоимости по объектам, приближенным к рассматриваемым, находились по результатам анализа предложений риэлтерских компаний, информации, размещаемой в периодических изданиях, на сайтах бесплатных объявлений и др.:

- агентство недвижимости “Миан”, тел. 8-495-974-62-62, <http://www.mian.ru/>;
- агентство недвижимости “Инком недвижимость”, тел. 8-495-36-10-10, <http://www.incom.ru/>;
- портал о недвижимости “Realty.ru”, <http://realto.ru/>;
- коммерческая недвижимость “Zdanie.info”, тел. 8-985-102-94-14, <http://www.zdanie.info/>;
- коммерческая недвижимость “Апекс-недвижимость”, тел. 8-(495)-518-04-46, 8-(495)-609-68-15, <http://www.apex-realty.ru/>;
- агентство недвижимости “Миэль”, тел. 8-495-777-33-77, <http://www.miel.ru/>;
- объединенный сервер агентств недвижимости “Осан”, тел. 666-59-32, <http://www.osan.ru/>;
- коммерческая недвижимость “Арендатор.ру”, E-mail: info@arendator.ru, <http://www.arendator.ru/>;
- продажа автомобилей в России “auto.ru”, <http://garage.auto.ru/>;
- сайт бесплатных объявлений “Avito.ru”, <http://www.avito.ru/>;
- газета бесплатных объявлений “Из рук в руки”;
- бесплатные объявления Москвы “Slando.ru”, <http://www.slando.ru/>.

№	Проданный объект	Ссылка (СГУП)	Цена продажи, руб./м2	Среднее значение стоимости по аналогичным объектам, руб./м2	Соотношение стоимости реализации и средней величины цен предложений
1	торг. 173 м.кв., м. Фрунзенская, ул. Погодинская д. 2/3 с.1, 20 мин. Пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_15-2009.pdf	137 000	192 000	0,713541667
2	офисное, 296 кв. м., м. Рижская, Проспект Мира, ул. Трифоновская д 26, 15 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_46-2009.pdf	49 057	69 000	0,710971014
3	офисное, 169 м2, м. Фрунзенская, ул. Малая Пироговская, д.24, корп.2, 15 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_55-2009.pdf	63 497	87 100	0,729012629
4	офисное, 2807,5 кв.м., м. Арбатская, Малый Кисловский пер, д.3, стр.2, 5 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_64-2009.pdf	229 537	362 000	0,63408011
5	офисное, 454,4 кв. м., м. Новокузнецкая, Полянка, ул. Пятницкая, д.49, корп. 2, 5 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_64-2009.pdf	118 550	178 300	0,664890634

№	Проданный объект	Ссылка (СГУП)	Цена продажи, руб./м2	Среднее значение стоимости по аналогичным объектам, руб./м2	Соотношение стоимости реализации и средней величины цен предложений
6	офисное, 501,2 кв. м., м. Марксистская, ул. Большая Коммунистическая, д.17, стр.2, 10 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_93-2009.pdf	123 264	177 800	0,693273341
7	нежилое, 467,9 кв. м., м. Академическая, ул. Новочеремушкинская, д.24, 10 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_93-2009.pdf	20 421	34 100	0,598856305
8	офисное, 294 кв. м., м. Аэропорт, ул. 1-я Аэропортовская, д.6, 3 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_107-2009.pdf	379 486	480 800	0,789280366
10	офисное, 287 м2, м. Пролетарская, ул.Талалихина, д.6, стр.1, 15 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_102-2009.pdf	11 780	16 900	0,69704142
11	офисное, 167 м2, м. Дмитровская, Петровско-Разумовский пр., д.24, корп.5, 10 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_98-2009.pdf	4 580	6 600	0,693939394
12	офисное, 127,95 м2, м. Войковская, 1-й Войковский проезд, д.6, корп.2, 5 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_98-2009.pdf	7 550	11 200	0,674107143
13	офисное, 223 м2, м. Белорусская, Ленинградский просп., д.18, 10 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_98-2009.pdf	7 186	11 400	0,630350877
14	офисное, 594,2 м2, м. Пролетарская, Стройковская ул., д.19/2, 5 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_85-2009.pdf	11 780	19 200	0,613541667
15	офисное, 193,3 м2, м. Бауманская, Чешихинский пр., д.4, стр. 1, 5 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_82-2009.pdf	11 780	17 100	0,688888889
16	офисное, 122,6 м2, м. Аэропорт, Старый Зыковский пр., д.6, корп.2., 10 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_82-2009.pdf	11 780	16 200	0,727160494

№	Проданный объект	Ссылка (СГУП)	Цена продажи, руб./м2	Среднее значение стоимости по аналогичным объектам, руб./м2	Соотношение стоимости реализации и средней величины цен предложений
17	офисное, 138,6 м2, м. Шаболовская, ул. Шаболовка, д.18, стр.2, 5 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_72-2009.pdf	11 980	18 400	0,651086957
18	машино-место, 12,7 м2, м. Полежаевская, Хорошевское шоссе, д.84, корп.5, 5 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_107-2009.pdf	60 622	79 200	0,765429293
19	машино место, 18 м2, м. Проспект Вернадского, ул. Удальцово, д77, 15 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_100-2009.pdf	83 355	111 000	0,750945946
20	машино место, 17,1 м2, м. Проспект Вернадского, ул. Удальцово, д77, 15 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_100-2009.pdf	83 355	111 000	0,750945946
21	машино место, 13,1 м2, м. Планерная, ул. Планерная, д.5, корп.5, 5 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_95-2009.pdf	46 929	64 200	0,730981308
22	машино место, 13,3 м2, м. Планерная, ул. Планерная, д.5, корп.5, 5 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_95-2009.pdf	46 929	64 200	0,730981308
23	машино-место, 21,1 м2, м. Перово, 3-й проезд Перова Поля, д.3Б,, 10 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_87-2009.pdf	48 436	62 700	0,772503987
24	машино-место, 21,1 м2, м. Перово, 3-й проезд Перова Поля, д.3Б,, 10 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_87-2009.pdf	44 070	64 300	0,685381026
25	машино-место, 16,3 м2, м. Кунцевская, Ватутина, д.18, корп.2, 5 минут транспортом	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_64-2009.pdf	45 957	59 000	0,778932203
26	машино-место, 16,3 м2, м. Кунцевская, Ватутина, д.18, корп.2, 5 минут транспортом	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_64-2009.pdf	50 677	78 300	0,647215837

№	Проданный объект	Ссылка (СГУП)	Цена продажи, руб./м2	Среднее значение стоимости по аналогичным объектам, руб./м2	Соотношение стоимости реализации и средней величины цен предложений
27	машино-место, 15,5 м2, м. Октябрьское поле, Маршала Тухачевского, д.16, корп.1, стр.1., 25 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_64-2009.pdf	82 830	112 000	0,739553571
28	машино-место, 15,5 м2, м. Октябрьское поле, Маршала Тухачевского, д.16, корп.1, стр.1., 25 минут пешком	http://www.mossgup.ru/bull/bull2009/Bull_64-2009.pdf	77 947	103 000	0,75676699
Среднее соотношение стоимости реализации и средней величины цен предложений					0,70443

Таким образом, среднее расчетное значение скидки на торг составляет около 30%.

Выводы:

Полученные в рамках двух расчетных методик средние значения скидки на торг имеют сопоставимые значения (около 30%). Следует еще раз напомнить о значительной усредненности полученных результатов по методике ВРМ. Однако, её положительными качествами является простота и наглядность. Одновременно, нельзя отнести результаты реализации (цены сделок) объектов СГУП г.Москвы, в силу установленных правил и законодательных ограничений, возможности реализации объектов текущему пользователю (во время торгов текущий арендатор или пользователь наиболее заинтересован в сохранении за собой реализуемого объекта и способен предложить за объект цену, превышающую рыночную), к «рыночным» в классическом понимании. Также можно подвергнуть некоторому сомнению выборку и «аналогичность» объектов-аналогов (источника цен предложений). Однако, в связи с высоким процентом подтверждений получения результата 0,59-0,78 при большом количестве наблюдений, можно с допустимой степенью достоверности утверждать, о соответствии среднего значения «скидки на торг», как максимальной величины скидки от цены предложения, на которую может согласиться обладатель прав на реализуемый объект и по которой может состояться сделка, для текущей рыночной ситуации в размере 30% от величины цен предложений.

Авторы выражают особые благодарности за помощь в работе, отзывы и замечания Семеновой Е.А., Василевской М.И., Емельянову С.В.

Ефимов И.В., Шишурин Д.А., Москвитин А.П.

ООО «Кодекс Консалтинг»

