

© **Татьяна Леонидовна Силина**
кандидат экономических наук,
доцент кафедры финансов,
Владимирский филиал РАНХиГС,
г. Владимир
e-mail: silinatata@mail.ru

Tatyana Leonidovna Silina
Candidate of Economic Sciences,
Associate Professor
of the Department of Finance,
Vladimir branch of RANEPA,
Vladimir

© **Елена Васильевна Опилова**
студент 4-го курса факультета экономики,
Владимирский филиал РАНХиГС,
г. Владимир
e-mail: lena.kosmos099@gmail.com

Elena Vasilievna Opilova
4th year student of the Faculty
of Economics,
Vladimir branch of RANEPA,
Vladimir

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
ВЛИЯЮЩИХ НА УСТАНОВЛЕНИЕ ЦЕНЫ АРЕНДЫ
ОФИСНО-ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ В Г. ВЛАДИМИРЕ**

**Determination of price-forming factors influencing the setting of the rental price of office
and retail facilities in Vladimir**

Аннотация: данная статья посвящена анализу рынка аренды офисно-торговых объектов недвижимости в г. Владимире. Проведен анализ области применения рыночной стоимости аренды и изменения величины под влиянием кризисных явлений в экономике в 2020-2023 годах. Проведена оценка факторов, которые влияют на стоимость аренды зданий и помещений. По результатам исследования сделан вывод об интервале стоимости аренды офисно-торговых объектов недвижимости в городе Владимире.

Annotation: this article is devoted to the analysis of the rental market of office and retail real estate in Vladimir. The analysis of the scope of the market value of rent and changes in value under the influence of crisis phenomena in the economy in 2020-2023 is carried out. An assessment of the factors that affect the cost of renting buildings and premises has been carried out. According to the results of the study, a conclusion was made about the interval of the cost of renting office and retail real estate in the city of Vladimir.

Ключевые слова: оценка, аренда зданий и помещений офисно-торгового назначения, оценка недвижимости, ценообразующие факторы, офисно-торговые объекты недвижимости.

Keywords: appraisal, rental of buildings and premises for office and commercial purposes, real estate appraisal, price-forming factors, office and commercial real estate.

На протяжении целого ряда лет остается актуальной проблема исследования рыночных закономерностей для определения влияния ценообразующих факторов на рынок недвижимости. Для повышения качества оценочной деятельности и минимизации неэффективных издержек предпринимательства требуется проведение регулярных исследований на научно-методологической основе по фактическому массиву рыночной информации.

С 2015 года во Владимирском филиале Президентской академии ведется исследовательская работа в рамках прохождения учебных курсов по оценочной деятельности. Промежуточные и итоговые результаты исследований выносятся на обсуждение и докладываются на научно-практических конференциях, конкурсах, проводимых как в Академии, так на всероссийском уровне. Подобная схема проведения научно-исследовательской работы позволяет расширять информационный массив

рыночной информации, осуществлять наблюдения на регулярной основе и складывать объективную картину рыночных закономерностей на рынке недвижимости.

В настоящей статье изложены результаты исследования в период с 2020 года по начало 2023 года, которое проведено с целью анализа на рынке недвижимости влияния ценообразующих факторов на стоимость аренды объектов.

С 2020 года оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в условиях высокой неопределенности, что повышает риски для оценщиков, так как еще с момента наступления пандемии оценщики, арендодатели и арендаторы стали задаваться вопросом, как должна формироваться и пересчитываться цена арендной платы в связи с влиянием внешних непредвиденных факторов. По результатам многочисленных споров в ассоциации «СРОО "Экспертный совет"» был создан документ с рекомендациями по расчету стоимости в период высокой неопределенности [8].

Также в соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2021 г. № 382-ФЗ, установлено, что с 1 января 2022 года по имуществу, находящемуся в аренде, налог платит арендодатель, соответствующие поправки внесены в статью 378 НК РФ [1, 2].

Новые нормы устанавливают, что имущество, переданное в аренду, подлежит налогообложению у арендодателя. Налогооблагаемой базой для уплаты налога на имущество является кадастровая стоимость. Налог платит владелец недвижимости – арендодатель.

Кадастровая стоимость недвижимости является официальной и в результате проведения государственной кадастровой оценки определяет со стороны государства цену того или иного объекта недвижимости. В отличие от рыночной стоимости, которая может меняться под влиянием различных экономических факторов в любой промежуток времени, кадастровая стоимость определяется на конкретную дату и пересматривается один раз в 3-5 лет.

Знание обоснованной величины арендного платежа необходимо как владельцу помещения, так и его арендатору. В этом случае обе стороны сделки будут уверены, что цена актива соответствует его реальным характеристикам и среднерыночному уровню.

Потенциальным арендаторам наличие такой оценки помогает убедиться в правильном выборе помещения и экономической целесообразности аренды. Профессиональный анализ позволит заранее определить коммерческую выгоду от аренды и запланировать расходы на нее.

В настоящей статье исследуются методические и иные материалы, которые призваны помочь оценщикам обеспечить как высокое качество оценочных услуг, так и безопасность их профессиональной деятельности.

В работе было проведено исследование ценообразующих факторов, влияющих на цену аренды офисно-торговых зданий и помещений в г. Владимире. Методологическая и теоретическая основа исследования включает в себя не только совокупность общенаучных подходов и методов, но и методологию оценочной деятельности.

Объектом исследования являются офисно-торговые объекты недвижимости в г. Владимире. В ходе исследования была собрана информация о 300 зданиях и помещениях, предлагаемых для сдачи в аренду. Информация актуальна на 30 января 2023 года. Результаты исследования рекомендуется использовать для оценки объектов на ретроспективные даты.

С наступлением пандемии в 2020 году спрос на офисно-торговую недвижимость мгновенно сократился – это заметно по динамике стоимости за 1 м², которая изображена на рисунке 1.

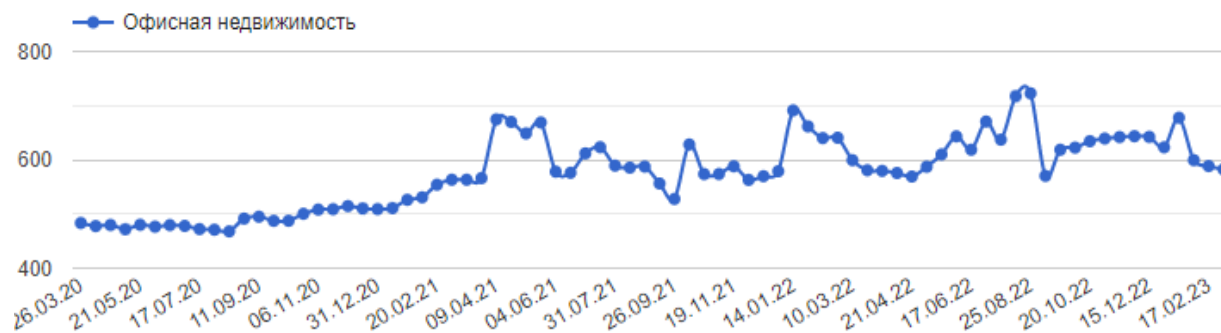


Рис. 1. Цена аренды офисно-торговых объектов в г. Владимире за 2020-2023 гг.

В 2021 году цена стала резко подниматься и значительно колебаться на рынке, были сняты многие ограничения и спрос на офисно-торговые помещения значительно увеличился. В 2022 году были введены санкционные ограничения, но при этом средняя цена за 1 м² выровнялась и на начало 2023 года сохраняется примерно на одном уровне. Таким образом, анализ рынка аренды зданий и помещений офисно-торгового назначения в г. Владимире и оценка стоимости ценообразующих факторов данных объектов являются актуальными.

В ходе исследования каждая из представленных и исследуемых выборок была проверена на однородность с использованием статистических показателей. Все выборки на основании расчета коэффициента вариации отвечают требованиям среднего колебания признака в исследуемой совокупности и могут быть использованы для целей анализа.

В работе было исследовано влияние ценообразующего фактора «местоположение» на стоимость объектов офисно-торгового назначения. Данный фактор имеет наибольший вес среди остальных ценообразующих факторов и значительно определяет стоимость аренды. Исходными данными являются предложения аренды, которые продемонстрированы на рисунке 2.

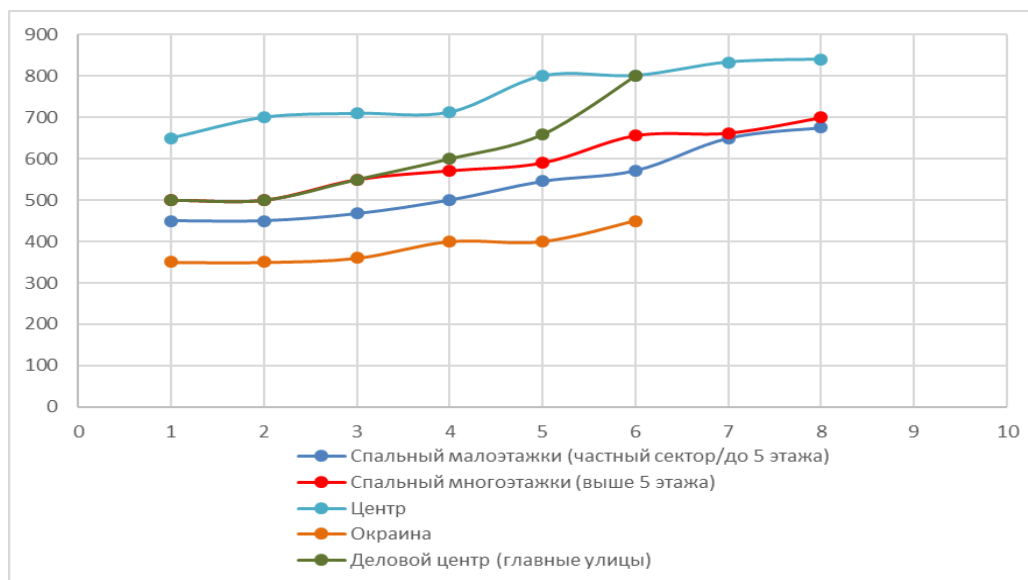


Рис. 2. Выборки для ценообразующего фактора «местоположение» в сегменте офисно-торговых объектов города Владимира, цена за 1 м², руб.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «расположение в центре» составило – 756 руб., медианное – 756 руб.

Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 650 руб. до 840 руб., со значением размаха – 190 руб. Коэффициент вариации составил 16,4 %.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «расположение в деловом центре» составило – 601 руб., медианное – 659 руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 500 руб. до 800 руб., со значением размаха – 300 руб. Коэффициент вариации составил 19 %.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «расположение в спальном многоэтажном районе» составило – 591 руб., медианное – 581 руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 500 руб. до 700 руб., со значением размаха – 200 руб. Коэффициент вариации составил 12,8 %.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «расположение в спальном малоэтажном районе» составило – 539 руб., медианное – 523 руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 450 руб. до 675 руб., со значением размаха – 225 руб. Коэффициент вариации составил 16,4 %.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «расположение на окраине» составило – 385 руб., медианное – 380 руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 350 руб. до 450 руб., со значением размаха – 100 руб. Коэффициент вариации составил 10,2 %.

Следующим рассматриваемым фактором являлся «состояние помещения – ремонт». Для этого фактора исходными данными являются выборки, которые продемонстрированы на рисунке 3.

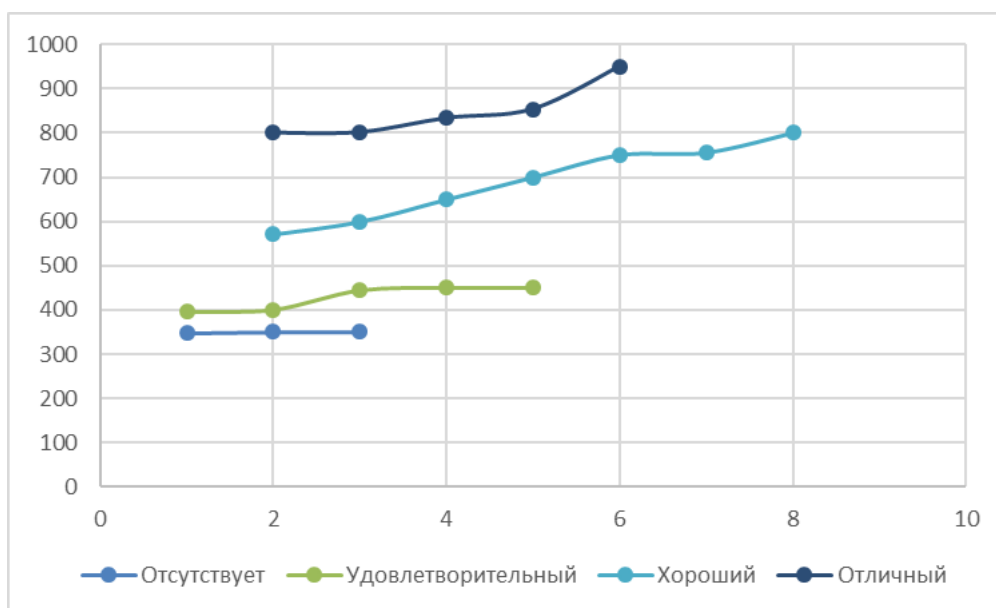


Рис. 3. Выборки для ценообразующего фактора «состояние помещения – ремонт» в сегменте офисно-торговых объектов города Владимира, цена за 1 м², руб.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «ремонт отсутствует» составило – 349 руб., медианное – 350 руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 347 руб. до 350 руб., со значением размаха – 3 руб. Коэффициент вариации составил 4 %.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «удовлетворительный ремонт» составило – 427 руб., медианное – 444

руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 396 руб. до 450 руб., со значением размаха – 54 руб. Коэффициент вариации составил 6,5 %.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «хороший ремонт» составило – 690 руб., медианное – 700 руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 571 руб. до 800 руб., со значением размаха – 229 руб. Коэффициент вариации составил 12,4 %.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «отличный ремонт» составило – 848 руб., медианное – 833 руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 800 руб. до 950 руб., со значением размаха – 150 руб. Коэффициент вариации составил 7,3 %.

В работе был рассмотрен фактор «наличие парковки», который также оказывает влияние на стоимость объектов офисно-торгового назначения. Для этого фактора исходными данными являются предложения аренды, которые продемонстрированы на рисунке 4.

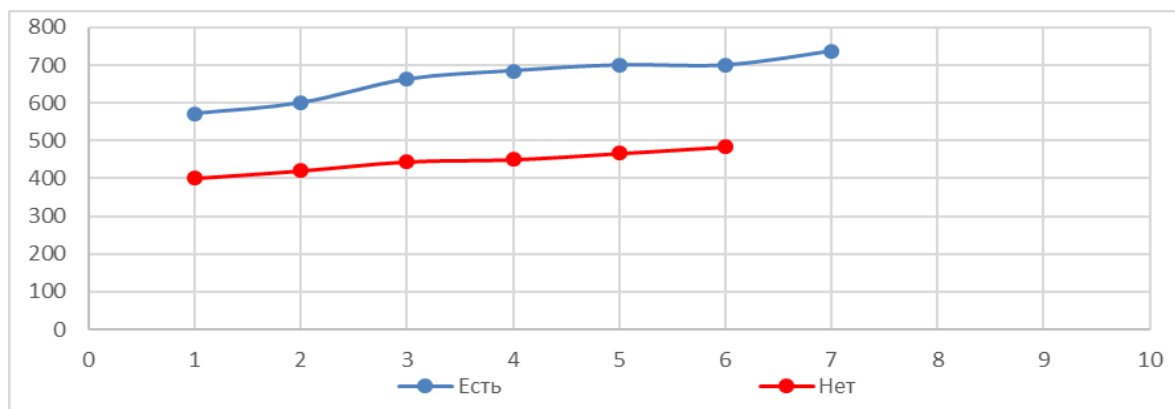


Рис. 4. Выборки для ценообразующего фактора «парковка» в сегменте офисно-торговых объектов города Владимира, цена за 1 м², руб.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «имеется парковка» составило – 665 руб., медианное – 685 руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 571 руб. до 737 руб., со значением размаха – 166 руб. Коэффициент вариации составил 8,9 %.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «парковка отсутствует» составило – 444 руб., медианное – 447 руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 400 руб. до 484 руб., со значением размаха – 84 руб. Коэффициент вариации составил 6,9 %.

Следующим рассматриваемым фактором являлся «этажность». Для этого фактора исходными данными являются выборки, которые продемонстрированы на рисунке 5.

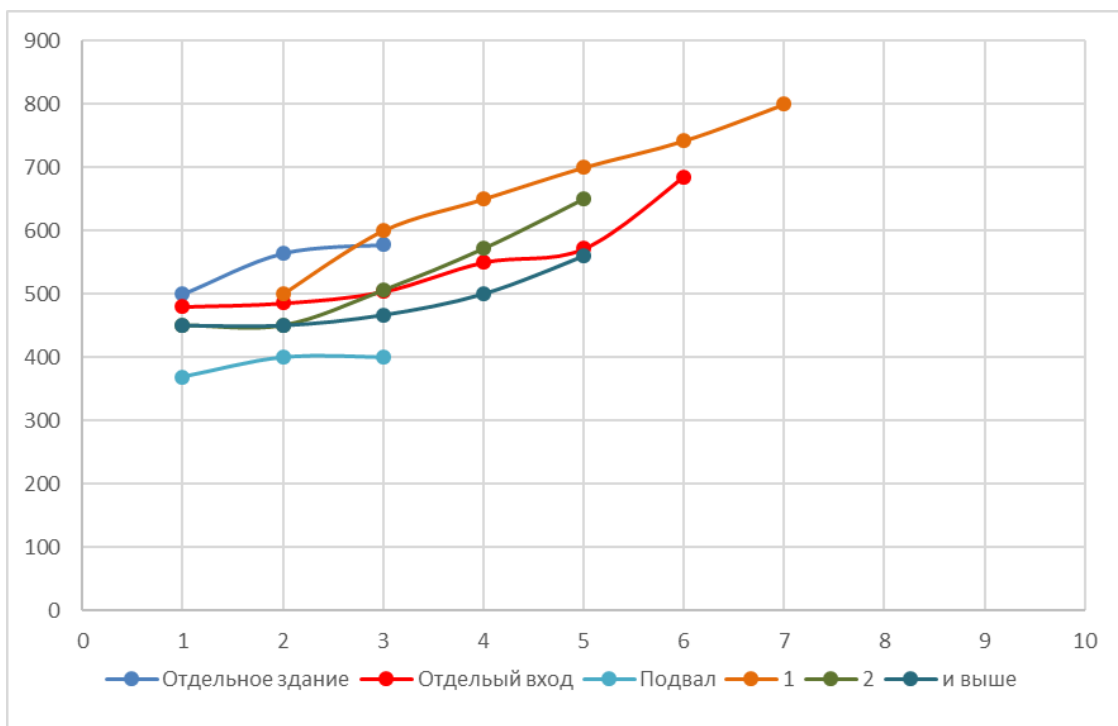


Рис. 5. Выборки для ценообразующего фактора «этажность» в сегменте офисно-торговых объектов города Владимира, цена за 1 м², руб.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «отдельное здание» составило – 548 руб., медианное – 565 руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 500 руб. до 578 руб., со значением размаха – 78 руб. Коэффициент вариации составил 7,6 %.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «отдельный вход» составило – 546 руб., медианное – 527 руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 480 руб. до 685 руб., со значением размаха – 205 руб. Коэффициент вариации составил 14,1 %.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «расположение в подвале» составило – 389 руб., медианное – 400 руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 368 руб. до 400 руб., со значением размаха – 32 руб. Коэффициент вариации составил 4,7 %.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «расположение на 1-м этаже» составило – 665 руб., медианное – 675 руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 500 руб. до 800 руб., со значением размаха – 300 руб. Коэффициент вариации составил 16,1 %.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «расположение на 2-м этаже» составило – 525 руб., медианное – 505 руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 450 руб. до 650 руб., со значением размаха – 200 руб. Коэффициент вариации составил 16,3 %.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «расположение выше 2-го этажа» составило – 485 руб., медианное – 467 руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 450 руб. до 560 руб., со значением размаха – 110 руб. Коэффициент вариации составил 9,6 %.

В работе был рассмотрен фактор «наличие окон», который также имеет значение в стоимости объектов офисно-торгового назначения. Для этого фактора исходными данными являются предложения аренды, которые продемонстрированы на рисунке 6.

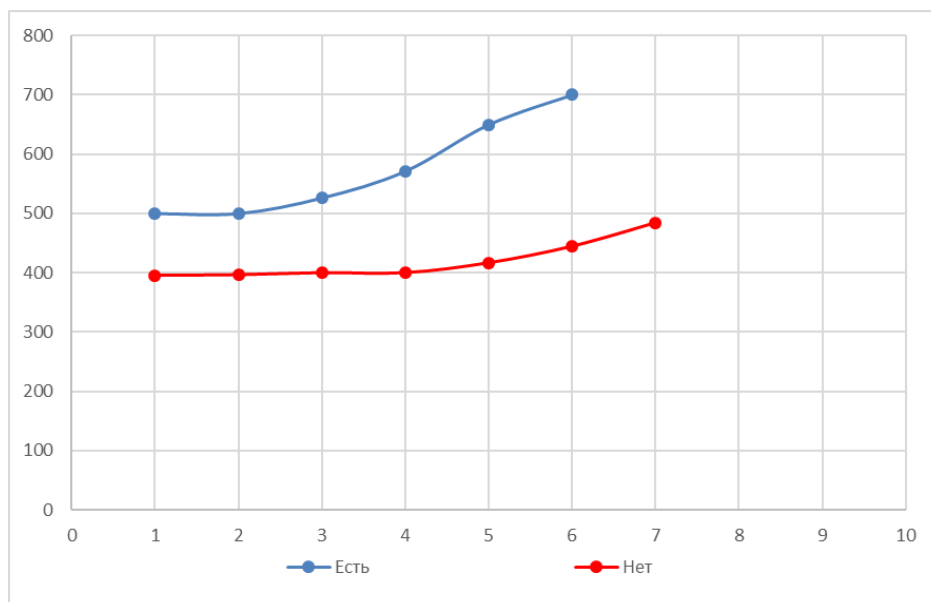


Рис. 6. Выборки для ценообразующего фактора «наличие окон» в сегменте офисно-торговых объектов города Владимира, цена за 1 м², руб.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «имеются окна» составило – 575 руб., медианное – 549 руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 450 руб. до 700 руб., со значением размаха – 250 руб. Коэффициент вариации составил 16,9 %.

Среднее арифметическое значение удельной арендной ставки в анализируемом периоде для выборки «окна отсутствуют» составило – 420 руб., медианное – 400 руб. Границы доверительного интервала для среднего значения находятся в пределах от 396 руб. до 484 руб., со значением размаха – 88 руб. Коэффициент вариации составил 7,9 %.

В соответствии с проведенным исследованием и анализом других исследований в данной области [5, 6] можно сделать вывод, что спрос на аренду офисно-торговых объектов имеется, цены держатся в интервале от 350 рублей до 850 рублей, с учетом влияния всех факторов внешнего и внутреннего воздействия, которые являются ценообразующими и формируют цены аренды объекта.

Список литературы

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 №117-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
2. О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 29 ноября 2021 г. № 382-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»: утв. Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 // СПС «КонсультантПлюс».
4. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки: Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 года № 200 // СПС «КонсультантПлюс».
5. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Н. Новгород, 2022.
6. Справочник оценщика недвижимости – 2022. Характеристики рынка в новых условиях. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / под ред. Л. А. Лейфера. – Н. Новгород, 2022.

7. Силина Т. Л. Примерная методика проведения анализа фактических данных с объектами недвижимости из сегментов рынка объекта оценки // Экономика и предпринимательство. – 2018. – № 11. – С. 934-937.

8. Оценка в условиях высокой неопределенности // СРО «Экспертный совет»: офиц. сайт. URL: <https://srosovet.ru/Metod/MR1-22/pandemic/>.