



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*



Ассоциация

«СРОО «Экспертный совет»

Союз судебных экспертов

«Экспертный совет»

МР-3/20 от 09.06.2020

реквизиты документа

«УТВЕРЖДАЮ»

Первый вице-президент,
Председатель Экспертного совета, к.э.н.



[Signature] /В.И. Лебединский/

«УТВЕРЖДАЮ»

Исполнительный директор,
Координатор Методического совета, к.э.н.



[Signature] /М.О. Ильин/

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА РЫНОЧНОГО СНИЖЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В УСЛОВИЯХ ПАНДЕМИИ COVID-19

Москва 2020



СОДЕРЖАНИЕ

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
1. Актуальность и область применения	3
2. Экономические основания для снижения арендной платы.....	3
3. Основные методические принципы	4
II. МЕТОДЫ РАСЧЕТА	5
1. Метод корректировки по показателям финансово-хозяйственной деятельности.....	5
2. Метод корректировки по складской функции	6
3. Метод корректировки по численности работающих сотрудников.....	7
4. Метод дополнительных (альтернативных) издержек.....	7
5. Затратный метод.....	8
6. Метод сравнительного анализа	8
7. Метод исторических экономических аналогий	9
8. Метод аналогичных скидок	9
III. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	10
ПРИЛОЖЕНИЕ. ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ.....	11
1. Метод корректировки по показателям финансово-хозяйственной деятельности	11
2. Метод корректировки по складской функции.....	13
3. Метод корректировки по численности работающих сотрудников	17
4. Метод дополнительных (альтернативных) издержек	18
5. Затратный метод.....	21
6. Метод сравнительного анализа.....	23
7. Метод исторических экономических аналогий.....	26
8. Метод аналогичных скидок.....	27
Выводы по результатам исследования.....	31



І. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Актуальность и область применения

1.1. Методические рекомендации «Определение размера рыночного снижения арендной платы в условиях пандемии COVID-19» (МР) предназначены для подготовки заключений специалистов в целях досудебного урегулирования споров о снижении арендной платы, подачи исков в суд, а также проведения судебных экспертиз по соответствующим вопросам. Отдельные положения МР могут быть использованы при составлении отчетов об оценке, выполненных для аналогичных целей.

1.2. В связи с пандемией коронавируса COVID-19 у арендаторов появились правовые основания для снижения арендной платы. В качестве оснований для снижения приводятся, например: п.1 ст.45¹, п.4 ст.614² и п.2 ст.328³ ГК, п.4 ст.19 Закона № 98-ФЗ⁴. Кроме того, уже внесены изменения⁵ в законодательство по этим вопросам.

Президиум Верховного Суда также высказался по этому поводу: *«Кроме того, арендатор вправе в качестве возражения на иск о взыскании арендной платы указать на то, что арендодатель необоснованно уклонялся от заключения дополнительного соглашения об уменьшении арендной платы. В таком случае арендная плата подлежит взысканию в размере, определяемом с учетом требований части 3 статьи 19 Закона № 98-ФЗ, например, размер сниженной арендной платы может определяться с учетом размера, на который обычно снижается арендная плата в сложившейся ситуации»*.⁶

2. Экономические основания для снижения арендной платы

2.1. Изменение экономического положения предприятия.

Значительная часть предприятий «пострадали в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции»⁷. Имеет место ухудшение экономических показателей деятельности: сокращение натуральных показателей оборота,

¹ Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

² «Если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились».

³ «В случае непредоставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков. Если предусмотренное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей непредоставленному исполнению».

⁴ «Арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества».

⁵ Федеральный закон от 08.06.20 №166-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях принятия неотложных мер, направленных на обеспечение устойчивого развития экономики и предотвращение последствий распространения новой коронавирусной инфекции».

⁶ Обзор по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2. Утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.04.2020.

⁷ Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №434.



выручки, прибыли и рентабельности, рост части расходов. Часть предприятий частично или полностью не могут функционировать в связи с наложением нормативных ограничений. Некоторые предприятия вынужденно частично или полностью переводят работу в удаленный формат. Имеет место вынужденное увольнение сотрудников, сокращение зарплат, перевод на неполный рабочий день.

2.2. Изменение условий использования арендованного имущества.

Ограничения, вводимые актами органов власти либо содержащиеся в договорах аренды, как правило, относятся к одному из следующих вариантов:

- полная невозможность использования имущества по прямому функциональному назначению, например, торговых и спортивных объектов, кафе и ресторанов.
- ухудшение условий, предусмотренных договором аренды, например, сокращение потока клиентов или возможностей по их обслуживанию.

2.3. Изменение на рынке аренды недвижимости.

В условиях пандемии и ограничения деятельности предприятий происходит естественное ухудшение макроэкономических показателей экономики и, как следствие, падение арендных ставок, в том числе отложенное.

2.4. Аналитические и статистические данные о фактическом и прогнозном состоянии рынков в условиях пандемии COVID-19 доступны на сайте Ассоциации «СРОО «Экспертный совет»⁸.

3. Основные методические принципы

3.1. В общем случае подходы к моделированию баланса экономических интересов арендодателя и арендатора можно разделить по следующим позициям:

- позиция арендатора (доходный подход, методы №1-№4);
- позиция арендодателя (затратный подход, метод №5);
- позиция рынка (сравнительный подход, методы №6-8).

3.2. В анализе должны быть учтены существенные условия договора аренды по рассматриваемому объекту недвижимости, в т.ч.:

- характеристики объекта недвижимости (функциональное назначение, площадь, месторасположение и пр.);
- наличие коммунальных и иных платежей в величине арендной платы;
- наличие НДС в величине арендной платы;
- срок действия договора аренды;
- иные существенные условия, например, возможность репрофилирования объекта недвижимости, условия / режим доступа в объект недвижимости, инвестиционные условия.

3.3. Выбор метода расчета зависит от следующих основных факторов:

- функционального назначения рассматриваемого объекта недвижимости;
- вида деятельности арендатора;

⁸ Методические и организационные вопросы оценки в условиях пандемии МР–1/20 от 30.03.2020 с дополнениями от 12.05.2020 https://srosovet.ru/activities/Metod/pandemic/MR_pandemiya_actual/



- ограничений на использование рассматриваемого объекта недвижимости в период пандемии;
- наличия существенной и достоверной информации для применения конкретного метода;
- наличия согласованной позиции между арендатором и арендодателем в части подходов к моделированию рыночного снижения арендной платы в условиях пандемии COVID-19.

3.4. Условия и ограничения функционирования недвижимости в период пандемии могут изменяться. Могут наблюдаться как периоды ужесточения ограничений, так и периоды их смягчения; при этом указанные тренды могут иметь различную интенсивность и продолжительность. Выбор модели расчета следует осуществлять отдельно для каждого периода времени, в течение которого условия и ограничения функционирования существенно различались.

3.5. В качестве исходных данных для расчетов могут использоваться фактические и рыночные значения. При использовании фактических значений рекомендуется выполнить их проверку на соответствие типичным рыночным показателям (при наличии такой возможности)⁹.

II. МЕТОДЫ РАСЧЕТА

1. Метод корректировки по показателям финансово-хозяйственной деятельности

1.1. Экономическая основа.

1.1.1. Предприятие арендует недвижимость для получения выручки и, как следствие, прибыли. Экономическая рента недвижимости формируется как результат деятельности предприятий и является ее прямым рыночным следствием. Поэтому для отдельного рода объектов, например, торговых, распространенным вариантом установления арендной платы является привязка величины арендной платы к величине выручки («процент от выручки»), либо комбинированный вариант (фиксированная плата плюс процент от выручки). Справедливый баланс величины рыночной арендной платы может быть достигнут с учетом корректировки на снижение выручки не только в торговых, но и в других типах объектов недвижимости.

1.1.2. Выручка может иметь отложенный характер, то есть не всегда позволяет адекватно отразить сокращение деятельности для предприятий с длительным производственным циклом, поскольку может являться результатом ранее реализованных товаров / выполненных работ и услуг. Поэтому в качестве показателей, отражающих сокращение финансово-хозяйственной деятельности (далее – ФХД), могут выбираться иные показатели, например, натуральные показатели оборота (количество реализованных единиц товара, количество обслуженных клиентов и пр.). Возможно использование комбинации таких показателей (мультипликаторов).

⁹ Методические разъяснения по проверке достоверности информации №МР-3/19 от 29.10.2019 - <https://srosovet.ru/content/editor/news/2019/october%202019/proverka-dostovernosti-informacii.pdf>



1.2. Алгоритм реализации:

- 1.2.1. выявление и обоснование выбора показателей, отражающих сокращение ФХД;
- 1.2.2. расчет (моделирование) значений показателей для рассматриваемого периода в предположении отсутствия влияния факторов пандемии (исходя из ретроспективы деятельности предприятия и обоснованных прогнозов его деятельности, актуальных к началу пандемии);
- 1.2.3. расчет фактических показателей за рассматриваемый период в условиях пандемии;
- 1.2.4. определение снижения арендной платы через соотношение величин, указанных в п. 1.2.3 и 1.2.2.

1.3. В рамках метода могут быть реализованы несколько моделей расчета на основе различных показателей ФХД.

1.4. Преимущества: обоснованная модель с точки зрения экономической теории, легитимизованная рынком схема расчетов.

1.5. Недостатки: трудоемкость выбора и расчета показателей ФХД.

2. Метод корректировки по складской функции

2.1. Экономическая основа.

Ограничения использования объекта недвижимости приводят к тому, что он не используется по прямому назначению (например, торговля или офис), при этом сохраняется функция склада (хранение имущества арендатора, товарных запасов и т.д.). Это складская функция отражает полезность пользования объектом в период действия ограничений и может отражать экономический баланс интересов арендатора и арендодателя.

2.2. Алгоритм реализации:

- 2.2.1. сбор цен предложений / сделок по аренде складов с полезностью, аналогичной полезности рассматриваемого объекта недвижимости при его использовании в качестве склада. Аналогичная полезность определяется с учетом местоположения, площади, наличия отопления и иных существенных факторов стоимости рассматриваемого объекта недвижимости;
- 2.2.2. корректировка ставок аренды за объекты-аналоги на различие с рассматриваемым объектом, включая скидку на торг;
- 2.2.3. определение рыночной арендной платы при условии использования рассматриваемого объекта в качестве склада.

2.3. В случаях, когда в районе расположения объекта отсутствуют в достаточном количестве склады (например, деловые центры мегаполисов), можно использовать в качестве аналогов объекты с иным расположением с внесением соответствующих корректировок. Величина корректировки на функциональное назначение может быть получена на основе рыночных соотношений ставок аренды для отопливаемых складов и объектов, соответствующих по своему назначению рассматриваемому объекту.

2.4. Преимущества: метод в значительной мере отражает содержание ограничений по использованию объекта.



2.5. Недостатки: арендатор не имеет отдельной потребности в использовании рассматриваемого объекта недвижимости в качестве склада; складская функция, по сути, является навязанной – отсутствуют объективные основания платить за такую функцию отдельно.

3. Метод корректировки по численности работающих сотрудников

3.1. Экономическая основа.

Полезность объекта в отдельных случаях коррелирует с количеством работающих в объекте сотрудников. Многие компании часть сотрудников не переводили на удаленную работу в связи с необходимостью поддержки базовых функций предприятий.

3.2. Алгоритм реализации:

- 3.2.1. определение среднего количества сотрудников, работавших в рассматриваемом объекте до пандемии;
- 3.2.2. определение среднего количества сотрудников, работавших в объекте недвижимости в рассматриваемый период;
- 3.2.3. определение арендной платы исходя из соотношения величин, указанных в п. 3.2.2 и 3.2.1.

3.3. Корректировка по количеству сотрудников в офисах может быть также рассчитана на основе новых требований по организации работы предприятий¹⁰.

3.4. Преимущества: есть доказательные данные по количеству работающих до/в период пандемии, отражает реальную загрузку объекта, простота расчета.

3.5. Недостатки: метод не описывает ситуацию, когда люди не работали вообще, количество работающих не имеет прямой связи с доходами предприятия.

4. Метод дополнительных (альтернативных) издержек

4.1. Экономическая основа.

Арендатор может нести дополнительные расходы по обеспечению удаленного (по сути, альтернативного) офиса. Таким образом, арендатор платит за оборудование рабочих мест дважды, если сотрудники работают в удаленном формате. Величина издержек на обеспечение удаленного офиса может быть компенсирована арендатору.

4.2. Алгоритм реализации:

- 4.2.1. установление состава расходов (оборудования и прочих единовременных и операционных расходов, включая аренду альтернативных помещений), необходимых для обеспечения функционирования удаленных рабочих мест;
- 4.2.2. определение рыночного размера установленных расходов;
- 4.2.3. расчет издержек на общее количество сотрудников арендатора, работающих в удаленном формате.

4.3. Преимущества: отражает реальные обстоятельства, коррелирует с общими подходами по компенсации убытков в виде реально понесенных затрат, необходимых для обеспечения функционирования предприятия в удаленном формате.

¹⁰ Письмо Роспотребнадзора от 20.04.2020 №02/7376-2020-24 «О направлении рекомендаций по организации работы предприятий в условиях распространения рисков COVID-19»



4.4. Недостатки: метод применим только для предприятий, которые специально перевели работников на удаленный формат работы на период пандемии.

5. Затратный метод

5.1. Экономическая основа.

Собственник рассматриваемого объекта недвижимости несет расходы по содержанию объекта, независимо от сдачи его в аренду, независимо от характера ограничений по его использованию в период пандемии. Можно считать справедливой компенсацию собственнику фактических расходов на содержание объекта недвижимости, возможно, с учетом минимальной рентабельности.

5.2. Алгоритм реализации:

5.2.1. установление состава и размера всех фактических расходов арендодателя: налог на имущество, амортизация, платежи по кредиту, эксплуатационные и коммунальные расходы и пр.;

5.2.2. определение арендной платы как суммы расходов арендодателя.

5.3. Дополнительно к прямым расходам собственнику может быть компенсирована экономически обоснованная упущенная выгода в размере начисленной на расходы минимальной рентабельности (например, на основе ключевой ставки Банка России либо ставок депозитов).

5.4. Преимущества: позволяет получить обоснованную минимальную границу компенсации собственнику.

5.5. Недостатки: трудоемкость расчета (необходимость индивидуального сбора и анализа расходов по каждому объекту).

6. Метод сравнительного анализа

6.1. Экономическая основа.

Рыночные ставки аренды снижаются как в результате общего падения общеэкономических показателей, так и в результате ограничений на использование объекта в краткосрочном / среднесрочном периоде. Ставка аренды по объекту должна быть приведена к рыночным значениям.

6.2. Алгоритм реализации:

6.2.1. подбор объектов-аналогов, по которым ставки аренды снизились с учетом изменения условий функционирования;

6.2.2. корректировка ставок аренды за объекты-аналоги на различие с рассматриваемым объектом¹¹, включая скидку на торг;

6.2.3. определение рыночной арендной платы.

6.3. Преимущества: понятный рыночный алгоритм анализа, значимо при ожидаемом аналитиками дальнейшем падении рынка аренды, отражает наблюдаемую рыночную ситуацию.

6.4. Недостатки: недостаточно полно отражает сущность ограничения (невозможность / ограничения / изменение условий использования, на дату анализа ставки могут упасть незначительно и только по части объектов ввиду инертности рынка).

¹¹ Например, с использованием положений п.п. «е» п. 22 ФСО №7.



7. Метод исторических экономических аналогий

7.1. Экономическая основа.

Падение ставок, в т.ч. вызвано падением макроэкономических показателей и сокращением спроса. Аналогичные падения ставок уже наблюдались в исторической ретроспективе в прошлые кризисы (2008, 2014 годы). На основе анализа ретроспективных данных по макроэкономическим показателям и падениям ставок можно установить справедливую величину сокращения.

7.2. Алгоритм реализации:

- 7.2.1. выбор макроэкономических показателей¹², имеющих корреляцию с арендными ставками (например: ВВП, ВРП);
- 7.2.2. сравнительный анализ абсолютных и относительных значений изменений за периоды кризисов и текущий момент времени;
- 7.2.3. выведение корректирующих коэффициентов / мультипликаторов;
- 7.2.4. применение мультипликаторов к контрактной величине арендной платы.

7.3. Преимущества: учет влияния макроэкономических показателей.

7.4. Недостатки: метод не отражает основную причину снижения ставок – ограничения на использование объекта; недостаточная корреляция и сложность установления функциональной зависимости арендных ставок от макроэкономических показателей, запаздывание статистики по макроэкономическим показателям.

8. Метод аналогичных скидок

8.1. Экономическая основа.

В целом для рынка характерна ситуация, когда многие арендодатели предоставляют скидки арендаторам в связи со сложившейся ситуацией. Рыночная величина скидки (снижения размера арендной платы) может быть рассчитана на основе исследования подобных скидок.

8.2. Алгоритм реализации:

- 8.2.1. исследования типичных скидок по рассматриваемому сегменту рынка недвижимости путем опросов, сбора статистических данных;
- 8.2.2. установление рыночной скидки для рассматриваемого объекта;
- 8.2.3. применение скидки к контрактной величине арендной платы.

8.3. Преимущества: прямой учет сложившейся рыночной ситуации.

8.4. Недостатки: трудоемкое исследование рынка, большой разброс значений скидок на рынке.

¹² Например: [Предварительная оценка](#) исполнения федерального бюджета за январь - апрель 2020 года/ Минфин России



III. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Представленный выше перечень методов не является исчерпывающим. Для отдельных объектов и рыночных условий могут быть использованы как комбинации методов, так и иные экономически обоснованные методы.

2. В случае использования нескольких методов или моделей расчета внутри методов результат может быть получен в виде интервала значений, либо в виде согласованной величины.

3. Согласование результатов расчета, полученных по различным методам расчета и моделям внутри одного метода (при необходимости), обосновывается с учетом анализа:

- достоверности исходных данных;
- соответствия конкретного метода / модели расчета рассматриваемому объекту и сегменту рынка;
- достоверности результатов, полученных по конкретному методу / модели.

4. Результаты практической апробации МР, включая исследование рыночных показателей по состоянию на дату утверждения МР, представлены в Приложении.

ПРИЛОЖЕНИЕ. ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Общая информация о проведенном исследовании

1. Экспертная группа Veta при методическом сопровождении СРОО «ЭС» и Союза судебных экспертов «ЭС» провела исследование расчетных показателей, используемых в методах определения размера рыночного снижения арендной платы .

2. Результаты исследования:

- осуществлена апробация положений МР;
- собраны вспомогательных рыночные данные для производства расчетов;
- установлены ориентировочные средние значения размера рыночного снижения арендной платы в условиях пандемии и его диапазоны по отдельным методам.

3. В связи с тем, что наибольшую дискуссию вызывают вопросы снижения арендной платы по офисам, исследование выполнено именно в этом сегменте рынка недвижимости с разделением на классы там, где это целесообразно.

4. Значения расчетных показателей, которые приведены в Исследовании, отражают среднерыночные значения или диапазоны. При подготовке заключения по конкретному договору аренды, следует устанавливать особенности договора, объекта недвижимости, арендатора и арендодателя, которые могут влиять на значения этих показателей, а также анализировать их фактические значения.

5. Исследование проведено по состоянию на 01.06.2020.

6. Исследование будет актуализироваться по мере появления новой статистической информации и апробации методов.

1. Метод корректировки по показателям финансово-хозяйственной деятельности

Статистика по сокращению выручки и иных показателей ФХД обычно публикуется с некоторой задержкой и будет добавляться по мере ее появления. Расчет для отдельных арендаторов может быть выполнен на основе их индивидуальных данных. При этом имеется достаточно информации, свидетельствующей о значительном падении по ряду отраслей и подтверждающей актуальность метода. По отдельным сегментам также приведена информация на основе данных ЦБ РФ.

Таблица 1. Примеры снижения показателей по отдельным сегментам

Информация	Снижение	Источники информации
Магазины товары для дома, ремонта, мебель		
80% магазинов «Леруа Мерлен» закрыты, товарооборот снизился на 40%.	40%	https://www.retail.ru/interviews/lerua-merlen-my-uvelichili-zarplatu-sotrudnikov-na-30-/
Из-за кризиса, вызванного коронавирусом, шведская ИКЕА уже потеряла 60% оборота.	60%	https://www.retail.ru/news/daydzhest-20-04-26-04--25-aprelya-2020-193749/
Совладелец Hoff Михаил Кучмент «что из-за последствий распространения COVID-19 компания потеряла уже 75% выручки»	75%	https://www.rbc.ru/rbcfreenews/5ea174129a794712691310d0

Информация	Снижение	Источники информации
Выручка магазинов электроники — 52%	52%	https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/
Выручка магазинов стройматериалов — 51%	51%	https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/
Среднее значение	56%	
Общественное питание (кафе, рестораны)		
В настоящий момент в ресторанной отрасли в России более 125 000 точек общественного питания, из них 86 000 — рестораны, кафе и бары, всего трудоустроено 1,2–1,3 млн человек. Их выручка упала более чем на 80% и продолжает снижаться.	80%	https://www.retail.ru/news/restoratory-vzyali-spasenie-otrasli-v-svoi-ruki-14-aprelya-2020-193339/
«Я закрыла уже пять кафе из 33 московских. Выручка по сети упала на 85%», — пишет в колонке для Forbes основательница сети семейных кафе «АндерСон» Анастасия Татулова.	85%	https://yandex.ru/turbo/s/forbes.ru/biznes/396055-schet-poshel-na-trilliony-skolko-rossiyskiy-biznes-poteryaet-iz-za-pandemii
Из-за пандемии коронавируса в России существенно упала выручка в кафе и столовых, а также заведениях фаст-фуда. «Объем продаж в денежном выражении сократился на 50-80%», — пишут «Известия», ссылаясь на данные «Платформы ОФД».	65% (среднее значение)	https://tvzvezda.ru/news/vstrane_i_mire/content/2020513410-BW5ms.html
Среднее значение	77%	
Непродовольственные товары		
По данным исследования Сбербанка, в целом по стране граждане сократили расходы, в первую очередь, на непродовольственные товары. Например:		https://nn.dk.ru/news/237135935
объем продаж ювелирных украшений упал на 90,4%	90,4%	
обуви и одежды — на 74%	74%	
Ритейлер «Детский мир» по итогам первых 27 дней апреля снизил выручку на 33% по сравнению с аналогичным показателем за 2019 год	33%	https://retailer.ru/vyruchka-detskogo-mira-v-aprele-upala-na-tret-iz-za-koronavirusa/
Оборот магазинов одежды упал на 88% в апреле.	88%	https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/
Выручка магазинов обуви снизилась в апреле на 87%	87%	https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/
Магазины домашнего текстиля потеряли в апреле 77% своего прошлогоднего оборота	77%	https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/
Выручка магазинов оптики — 72%,	72%	https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/
Выручка магазинов цветов — 65%	65%	https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/
Выручка ювелирные магазины — 52%	52%	https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/
Выручка пекарни — 43%	43%	https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/
Среднее значение	68%	

Информация	Снижение	Источники информации
Среднее значение по данным ЦБ РФ	36,7%	http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27915/FinPuls_8_29052020.pdf
Услуги		
Фитнес-центры в апреле потеряли 90% прошлогодней выручки	90%	https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/
Салоны красоты потеряли 85% выручки в апреле	85%	https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/
Продажи турагентств в апреле упали на 89%	89%	https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/
Оборот мини-гостиниц упал на 72% в апреле	72%	https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/
Среднее значение	84%	
Среднее значение по данным ЦБ РФ	37,9	http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27915/FinPuls_8_29052020.pdf
Оборот малого и среднего бизнеса по итогам апреля 2020 года сократился на 54% по сравнению с тем же периодом прошлого года.	54%	https://incrussia.ru/news/vyruchka-biznesa-upala/
Среднее значение по сегментам	69%	
Максимальное значение по сегментам	90%	
Минимальное значение по сегментам	33%	

Разница между средними значениями различных источников и данными ЦБ РФ в сегментах «непродовольственные товары» и «услуги» объясняется тем, что ЦБ РФ публикует информацию в целом по сегменту по России (отношение товарооборота и покупательской активности данных апреля 2020 г. к апрелю 2019 г.), в то время как публикации различных статей отражают данные по наиболее пострадавшим отраслям. Значения по данным ЦБ РФ показаны справочно, не принимались в расчет при определении среднего.

2. Метод корректировки по складской функции

Для установления величины снижения арендной ставки в офисных помещениях методом корректировки по складской функции были выявлены предложения по сдаче офисных и складских объектов в одном объекте и рассчитана корректировка на функциональное назначение.

Таблица 2. Расчет корректировки по складской функции

Наименование	Адрес	Ставка аренды офиса, руб./кв. м в год	Ставка аренды склада, руб./кв. м в год	Корректировка	Источник
Офисные помещения в бизнес-центрах класса А					
Деловой центр Москва-Сити	Москва, наб. Пресненская, 2	46305	25779	44%	https://www.cian.ru/delovoy-centr-moskva-siti-moskva-8366/
Бизнес-центр Victory Plaza	Москва, ул. Викторенко, 5С1	30968	11520	63%	https://www.cian.ru/biznes-centr-victory-plaza-moskva-5427/
Среднее значение				54%	
Максимальное значение				63%	
Минимальное значение				44%	
Офисные помещения в бизнес-центрах класса В					
Многофункциональный комплекс Технопарк Орбита	Москва, ул. Кулакова, 20С1а	20500	8500	59%	https://www.cian.ru/mnogofunkcionalnyy-kompleks-tehnoпарк-orbita-moskva-6020/



Наименование	Адрес	Ставка аренды офиса, руб./кв. м в год	Ставка аренды склада, руб./кв. м в год	Корректировка	Источник
Бизнес Центр на ул. Кузнецкий Мост, 21/5	Москва, ул. Кузнецкий Мост, 21/5	35500	15500	56%	https://www.cian.ru/biznes-centr-na-ulkuzneckiy-most21-5-moskva-35876/
Бизнес Центр Смольный	Москва, Смольная улица, 14	20400	7192	65%	https://www.cian.ru/biznes-centr-smolnyy-moskva-4845/
Среднее значение				60%	
Максимальное значение				65%	
Минимальное значение				56%	
Офисные помещения в бизнес-центрах класса С					
СК на Дмитровском шоссе, 87	Москва, Дмитровское ш., 87	12000	8400	30%	https://www.cian.ru/ofisno-skladskoy-kompleks-na-dmitrovskom-shosse87-moskva-19189/
Офисно-складской комплекс на шоссе Фрезер, 17А	Москва, ш. Фрезер, 17АС5	6976	5000	28%	https://www.cian.ru/ofisno-skladskoy-kompleks-na-shosse-frezer17a-moskva-65451/
Бизнес-парк «На Адмирала Макарова»	Москва, ул. Адмирала Макарова, 2А	8856	5900	33%	https://www.cian.ru/biznes-park-na-admirala-makarova-moskva-66682/
БЦ ИТКОЛ-Регикон	г. Москва, Каширское шоссе, д.13 Б	16000	9000	44%	https://itcol.ru/objects/business_centers/biznes-tsentr-itkol-regikon/
БЦ на ул. Днепропетровская, 18Б	Москва, Днепропетровская ул., 18Б	12900	7500	42%	https://www.cian.ru/ofisnoe-zdanie-na-uldnepropetrovskaya18b-moskva-97614/
Среднее значение				35%	
Максимальное значение				44%	
Минимальное значение				28%	
Среднее значение по всем классам				46%	
Максимальное значение по всем классам				65%	
Минимальное значение по всем классам				28%	

Далее приведены корректировки на назначение, опубликованные в справочниках типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости.

Таблица 3. Расчет снижения стоимости аренды офисных помещений по данным справочников

Соотношения арендных ставок				Корректировка	Источник	
Офисные помещения в бизнес-центрах класса А, В						
<i>Корректировка на назначение (на использование)</i>				42-56%, среднее 49%	Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области Выпуск №2 http://www.esm-invest.com/Adjustment-for-appointment-2018-2019	
Тип недвижимости		Корректировка (в долях)				
		Нижнее значение	Верхнее значение			Среднее значение
Офисные		1,000	1,000			1,000
Торговые		1,200	1,260			1,230
Бытовые помещения (офисные и торговые)		0,610	0,670			0,640
Жилые		1,100	1,200	1,150		
Складские (отопливаемые)		0,436	0,580	0,508		
<i>Итоги расчетов StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал</i>						
№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение		
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,02	1,16	1,08		
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 7 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00		
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса) все коммуникации	2,23	3,79	2,94		
Среднее значение				57%		
Максимальное значение				74%		
Минимальное значение				42%		
Офисные помещения в бизнес-центрах класса С						
11. Функциональное назначение помещений в составе складского объекта						
НАИМЕНОВАНИЕ		СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)			
			ОТ	ДО		
Отношение удельной цены / арендной ставки офисных помещений в составе складского объекта к удельной цене / арендной ставке основной складской части комплекса		1,30	1,22	1,40		
Таблица 153				18-29%, среднее 23%	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 2019 г. ООО «АБН-Консалт» https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov	
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал				
Расширенный интервал 25-41%, среднее 33%					Справочник оценщика недвижимости 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы	

Соотношения арендных ставок				Корректировка	Источник
Офисные помещения в бизнес-центрах класса А, В					
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,33	1,70		объектов. под ред. Лейфера Л.А., стр. 258
Среднее значение				28%	
Максимальное значение				41%	
Минимальное значение				18%	
Среднее значение корректировки по всем классам:				43%	
Максимальное значение				74%	
Минимальное значение				18%	

3. Метод корректировки по численности работающих сотрудников

В рамках исследования проанализированы данные о доле работников различных организаций, переведённых на удаленной режим работы в г. Москве в период пандемии и самоизоляции. Компании, которые могут предоставлять свои услуги и выполнять работы удаленно, перевели на удаленную работу до 100% персонала.

Таблица 4. Рыночные данные о переводе персонала на удаленный режим работы

Организация	Доля персонала на удаленной работе, %	Дата публикации	Источник
Госструктуры			
Минюст России	50	28.03.2020	https://minjust.ru/ru/smi-o-nas/bolshaya-chast-rabotnikov-minyusta-rf-vypolnyayut-obyazannosti-udalенno-iz-za-pandemii
Организации, работающие с населением			
Газпромбанк	50	17.03.2020	https://www.vedomosti.ru/management/articles/2020/03/17/825479-krupneishie-kompanii
ВТБ, работники кредитных организаций	40	16.05.2020	https://forbes.ru.turbopages.org/s/forbes.ru/newsroom/finansy-i-investicii/400653-sberbank-nachnet-vozvrashchat-sotrudnikov-s-udalenki-v-ofis
Агентство недвижимости NDV Group	30	01.03.2020	https://platforma-online.ru/media/detail/rabotodateli-perevodyat-sotrudnikov-na-udalennuyu-rabotu-/
Офисный персонал коммерческих организаций			
Магнит, офисный персонал	50	17.03.2020	https://www.vedomosti.ru/management/articles/2020/03/17/825479-krupneishie-kompanii
Почта России, сотрудники Аппарата Управления	50	23.03.2020	https://gorod55.ru/news/society/23-03-2020/pereshli-na-udalенku-sotrudniki-pochty-rossii-teper-rabotayut-distantsionno
«РЖД Логистика», персонал центрального аппарата и московского подразделения	100	20.03.2020	https://finance.rambler.ru/other/43879699-predpriyatiya-zheleznodorozhnoy-otrasli-perehodyat-na-udalennyy-rezhim-raboty/?updated
Организации, которые могут предоставлять услуги удаленно			
СКБ Контур	98	14.04.2020	http://www.delo-press.ru/articles.php?n=33689
СМО «Кухни на районе»	100	19.03.2020	https://rb.ru/story/remote-2/
ГК Win2Win Communications	100	19.03.2020	https://rb.ru/story/remote-2/
Онлайн-сервис «ПИК-Аренда»	100	19.03.2020	https://rb.ru/story/remote-2/
ИТ-компания «Эвотор»	80	19.03.2020	https://rb.ru/story/remote-2/
«Нетология-групп»	100	01.03.2020	https://platforma-online.ru/media/detail/rabotodateli-perevodyat-sotrudnikov-na-udalennuyu-rabotu-/
Среднее значение	73%		
Максимальное значение	100%		
Минимальное значение	30%		

4. Метод дополнительных (альтернативных) издержек

4.1. Определение источников информации, сообщающих о расходах, которые должен понести работодатель при переводе персонала на удаленную работу

Арендатор несет дополнительные расходы по обеспечению удаленного офиса для работника, которые, согласно данным сайта газеты «Известия»¹³, составляют около 3 тыс. рублей ежемесячно. В эту сумму входят расходы на электроэнергию (примерно 500 рублей), высокоскоростной интернет (1,5 тыс. рублей), телефонную связь (1 тыс. рублей), программы и расходные материалы (например, бумагу). Так же могут возникнуть разовые затраты, которые могут достигать до 100 тыс. рублей. Например, может потребоваться покупка компьютера (около 60 тыс. рублей), устройства с функцией принтера и сканера (8 тыс. рублей), гарнитуры (3 тыс. рублей), специализированных программ (антивирус, Skype для бизнеса, специализированные программы), средства контроля интернет-трафика и так далее.

Принимается во внимание, что компании, которые арендуют помещения в Бизнес-центрах более высокого класса, предоставляют более комфортные условия для работы сотрудникам и на удаленной работе. Работникам бизнес-центров разного класса, будут организованы удаленные рабочие места с разным составом:

- Класс С - работодатели компенсируют 3 000 рублей за электроэнергию, интернет, телефонную связь,
- Класс В – работодатели компенсируют 3 000 рублей за электроэнергию, интернет, телефонную связь, несут затраты на покупку компьютера 60 000 рублей,
- Класс А – работодатели компенсируют 3 000 рублей за электроэнергию, интернет, телефонную связь, несут затраты на покупку компьютера 60 000 + 8 000 на покупку принтера + 3000 рублей гарнитура.

4.2. Определение рассматриваемого периода пандемии и самоизоляции

Активный перевод сотрудников на удаленную работу начался с середины марта 2020 года. Прогнозы по окончанию периода удаленной работы варьируются от середины июня 2020 года до конца 2020 года.

4.3. Определение уровня ежемесячных расходов, которые несет работодатель при переводе персонала на удаленную работу

Вынужденные единовременные расходы работодателей на компьютерную и оргтехнику в бизнес-центрах класса А и В можно сократить путем продажи техники после периода пандемии, с учетом скидки перехода на вторичный рынок.

Полученная разница между покупкой и продажей может быть разделена на период пандемии, в приведенном примере он принят равным 3 месяца.

Скидка при переходе на вторичный рынок, составляет для компьютерной техники - 0,911, для офисной техники¹⁴ – 0,880.

¹³ <https://iz.ru/1014362/anna-ivushkina/zatratnoe-daleko-rossiianam-mogut-nachat-vozmeshchat-raskhody-na-udalenske>

¹⁴ табл. 84 «Справочника рыночных корректировок. СРК-2020» НЦПО, Москва - 2020, Е.Е. Яскевича,

№ п/п	Наименование объекта, параметры	СРД-17, ноябрь 2015 г.	СРД-18, май 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016	СРД-2017 март 2017 г.	СРД-20, май 2017 г.	СРД-21, ноябрь 2017	СРД-2018 март 2018	СРД-22 май.18	СРД-23, ноябрь 2018	СРД-2019 март 2019	СРД-24 Май 2019	СРД-25 ноябрь 2019	СРД-2020 март 2020 г.
	Компьютерная техника		0,913				0,920			0,924		0,905		0,911
	Оргтехника офисная				0,89			0,902		0,880			0,890	0,880

Рисунок 1. Рыночные данные по коэффициентам перехода объектов на вторичный рынок

Далее представлен расчет ежемесячных расходов, которые несет работодатель при переводе персонала на удаленную работу в период пандемии в бизнес-центрах г. Москвы.

Таблица 5. Ежемесячные расходы на перевод сотрудников на удаленный формат работы

№ п/п	Наименование	Комментарий	Класс А		Класс В	Класс С
			Компьютер	Принтер, гарнитура	Компьютер	
1	Единовременные расходы, понесенные работодателем в период пандемии, связанные с покупкой оборудования, руб./чел.		60 000	8 000+3000 = 11 000	60 000	-
2	Корректировка при переходе на вторичный рынок, отн. ед.		0,911	0,880	0,911	-
3	Стоимость оборудования после продажи, руб.	п.1 * п.2	54 660	9 680	54 660	-
4	Разница между покупкой и продажей оборудования, руб./чел.	п.1 - п.3	5 340	1 320	5 340	-
5	Итого разница между покупкой и продажей оборудования, руб./чел.		5340+1320 = 6 660		5 340	0
6	Период пандемии, мес.		3		3	3
7	Расходы, понесенные работодателем в период пандемии, связанные с покупкой оборудования, руб./мес./чел.	п.5 / п.6	2 220		1 780	-
8	Дополнительные расходы в месяц (электроэнергия, интернет, связь), руб./мес./чел.		3 000		3 000	3 000
9	Ежемесячные расходы, руб./мес./чел.	п.7 + п.8	5 220		4 780	3 000

4.4. Расчет арендной платы до периода пандемии

Согласно информации УК «Элит»¹⁵, на рабочее место для 1 человека должно приходиться 4,5 кв. м офисного пространства. Расчетные ставки аренды офисных помещений г. Москвы на 4 квартал 2019 года (до периода пандемии) приняты на основе данных портала zдание.info¹⁶.

¹⁵ <http://elitearenda.ru/skolko-kvadratnyh-metrov-na-1-cheloveka-ofis.htm>

¹⁶ <https://zдание.info/informer>

Офисы: ставки аренды и цены продажи

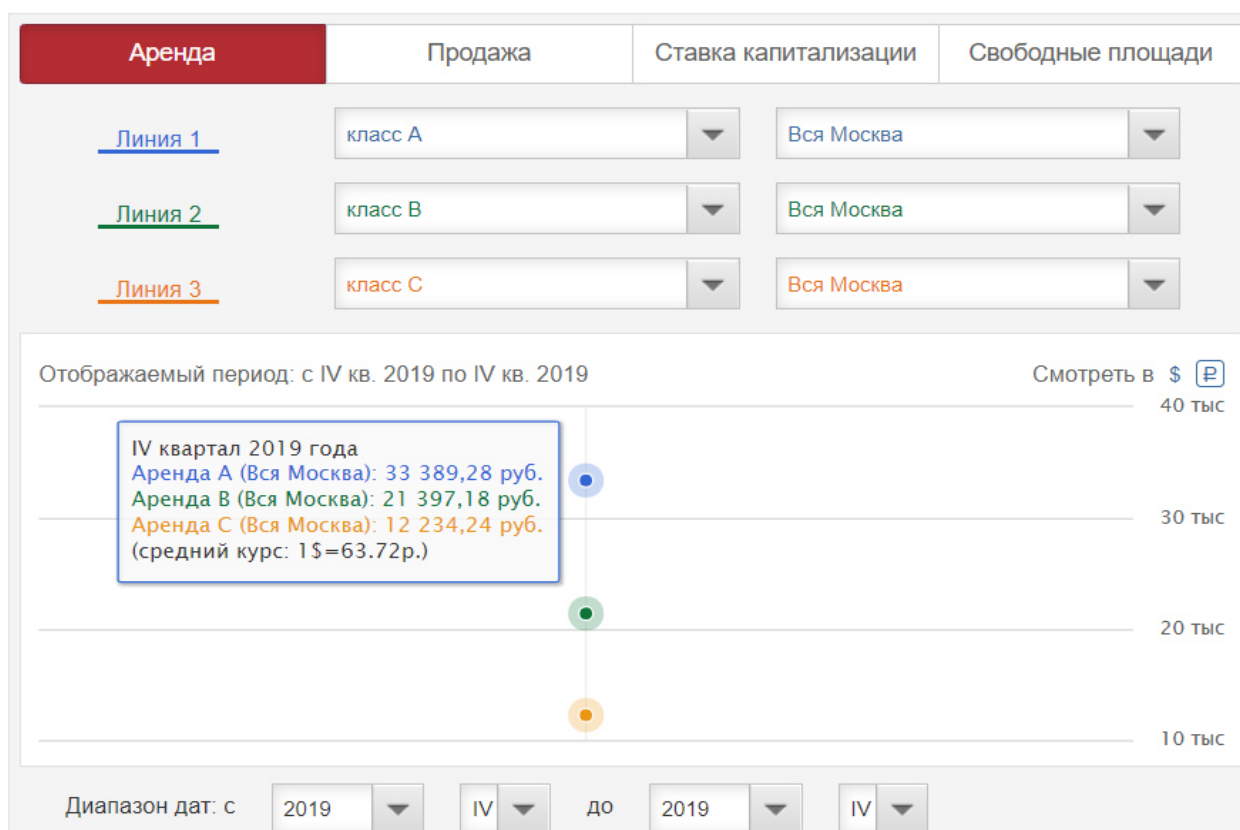


Рисунок 2. Арендные ставки по офисам

Далее в таблице рассчитана арендная плата в пересчете на одно рабочее место в помещении бизнес-центрах г. Москвы до пандемии.

Таблица 6. Арендная ставка до пандемии на рабочее место

№ п/п	Наименование	Комментарий	Класс А	Класс В	Класс С
1	Ставка аренды до пандемии, руб./кв. м/год		33 389	21 397	12 234
2	Арендная плата за 4,5 кв. м помещения до пандемии, руб./мес.	(с.1 * 4,5) / 12	12 521	8 024	4 588

4.5. Расчет процента снижения арендной ставки по бизнес-центрам

Далее в таблице представлен расчет снижения арендной платы за одно рабочее место в бизнес-центрах г. Москвы за месяц с учетом дополнительных расходов, которые несет арендатор при переводе персонала на удаленную работу:

Таблица 7. Величина арендной платы на рабочее место в условиях пандемии

№ п/п	Наименование	Комментарий	Класс А	Класс В	Класс С
1	Ежемесячные расходы, руб./мес./чел.		5 220	4 780	3 000
2	Арендная плата за 4,5 кв. м помещения до пандемии, руб./мес.		12 521	8 024	4 588

№ п/п	Наименование	Комментарий	Класс А	Класс В	Класс С
3	Величина арендной платы за 4,5 кв. м помещения в период пандемии, руб./мес.	п.2 - п.1	7 301	3 244	1 588
4	Снижения арендной платы, %	$(1 - \text{п.3/п.2}) * 100$	42	60	65
5	Среднее значение снижения арендной ставки по всем классам			56%	
7	Максимальное значение			65%	
8	Минимальное значение			42%	

5. Затратный метод

5.1. Сбор информации

Различные источники по-разному структурируют операционные расходы и содержат разные значения. В таблицу сведены данные некоторых источников:

Таблица 8. Данные по величине операционных расходов¹⁷

№ п/п	Офисные помещения			Ед. изм.	Состав операционных расходов	Источник
	класс А	класс В	класс С			
1	8 620	6 410	4 523	руб./кв.м/год	Эксплуатационные расходы (с коммунальными), налоги земельные платежи, страхование.	Справочник рыночных корректировок СРК-2020. март 2020 под ред. Яскевича Е.Е., стр. 105
2	7 100	4 800	-	руб./кв.м/год	Данные не указаны	Офисы Москвы: итоги 1 квартала 2020 года https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7144.pdf
3	19,88	19,63	20,11	% от потенциального валового дохода	Налог на имущество, платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи), расходы на страхование, расходы на управление, коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы на рекламу (маркетинг), резерв на замещение	Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 2020 г. ООО «АБН-Консалт» https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov

При подготовке заключения по конкретному договору аренды, следует устанавливать особенности объекта недвижимости и состав расходов арендодателя. Например, по данным АБН-Консалт¹⁸ структура операционных расходов имеет следующий вид.

¹⁷ Свод источников информации не является исчерпывающим, представлен справочно для отражения различных вариаций состава и методик определения операционных расходов

¹⁸ https://www.abn-consult.ru/wp-content/uploads/2018/12/spravochnik_3.pdf

Таблица 9. Состав операционных расходов

Наименование	Среднее значение (в процентах)		
	класс А	класс В	класс С
Налог на имущество	9	9	7
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные)	8	8	7
Расходы на страхование	4	4	7
Расходы на управление	15	14	14
Коммунальные платежи	25	25	25
Эксплуатационные расходы	17	19	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	8	8	8
Резерв на замещение	14	13	13
Итого	100	100	100

Дальнейшая реализация расчетов по затратному методу проведена на примере данных величин операционных расходов Сборника рыночных корректировок, СРК-2020.

В состав операционных расходов, по данным исследуемого сборника, входят коммунальные платежи. Так как типовым условием договоров является оплата коммунальных платежей арендатором, необходимо величину коммунальных платежей из состава операционных расходов вычесть.

Таблица 10. Расчет операционных расходов

№ п/п	Наименование	Комментарий	Офисные помещения		
			класс А	класс В	класс С
1	Величина операционных расходов, руб./кв.м/год		8 620	6 410	4 523
2	Доля коммунальных платежей в составе операционных расходов, %		25	25	25
3	Операционные расходы без учета коммунальных платежей, руб./кв.м/год	п.1 - п.2	6 465	4 808	3 392

5.2. Определение рентабельности

Величина минимальной рентабельности может быть принята в размере ключевой ставки или иных показателей, в том числе: ставкам депозитов, рентабельности управляющих компаний (аренда недвижимости). В приведенном примере данная величина принята равной среднему значению ключевых ставок¹⁹, действующих в период самоизоляции: $(6 + 5,5) / 2 = 5,75\%$.

5.3. Расчет значения снижения арендной платы

Снижение арендной ставки по классам рассчитано на основе соотношения величин операционных расходов и ставок аренды по отдельным классам.

Таблица 11. Расчет снижения арендной ставки без учета рентабельности

№ п/п	Наименование	Комментарий	Офисные помещения		
			класс А	класс В	класс С
1	Операционные расходы, руб./кв.м/год		6 465	4 808	3 392
2	Средние ставки аренды на 4 кв. 2019 г., руб./кв.м/год ²⁰		33 389	21 397	12 234
3	Снижение арендной ставки, %	$(1 - \text{п.1}/\text{п.2}) \times 100$	81	78	72

¹⁹ Данные Банка России https://cbr.ru/hd_base/keyrate/

²⁰ Обоснование см. п.4.4 МР

4	Среднее значение снижения арендной ставки по всем классам	77%
----------	--	------------

Возможна ситуация, когда целесообразно компенсировать собственнику не только фактически понесенные расходы, но минимальную рентабельность деятельности.

Таблица 12. Расчет снижения арендной ставки с учетом рентабельности

№ п/п	Наименование	Комментарий	Офисные помещения		
			класс А	класс В	класс С
1	Операционные расходы, руб./кв.м/год		6 465	4 808	3 392
2	Рентабельность, %		5,75	5,75	5,75
3	Операционные расходы, руб./кв.м/год с учетом рентабельности, руб./кв.м/год	п.1+п.2	6 837	5 084	3 587
4	Средние ставки аренды на 4 кв. 2019 г., руб./кв.м/год		33 389	21 397	12 234
5	Снижение арендной ставки, %	(1-п.3/п.4)х100	80	76	71
6	Среднее значение снижения арендной ставки по всем классам		75%		

6. Метод сравнительного анализа

В результате общеэкономического падения, вызванного эпидемиологической ситуацией, часть арендаторов переводят офисы на удаленную работу, часть вынуждены прекратить деятельность, как следствие в бизнес-центрах освобождаются офисные площади. Увеличение свободных площадей на рынке недвижимости и меньший спрос на них приводит к вынужденному снижению арендных ставок.

Далее в таблице представлены предложения по аренде офисов в Москве на основании объявлений, цена которых была изменена в апреле-мае по сравнению с 1 кварталом 2020 года.

Таблица 13. Снижение арендной ставки по офисам

Краткая характеристика объекта	Арендная ставка, руб./кв.м/мес.		Снижение	Источник
	1 кв. 2020	апрель-май 2020		
Офисные помещения в бизнес-центрах класса А				
Офис, от 28 до 1 200 кв.м Пресненский, наб. Пресненская, 12 бизнес-центр «Башня Федерация (Башня Восток)»	3 833	3 250	15%	https://www.cian.ru/rent/commercial/220682457/
Офис, 70 кв.м Пресненский, наб. Пресненская, 12 бизнес-центр «Башня Федерация (Башня Восток)»	4 583	4 083	11%	https://www.cian.ru/rent/commercial/227848443/
Офис, 177,2 кв.м Пресненский, наб. Пресненская, 12 бизнес-центр «Башня Федерация (Башня Восток)»	4 583	4 083	11%	https://www.cian.ru/rent/commercial/227845904/
Офис, 519 кв.м Москва, ЦАО, р-н Пресненский, наб. Пресненская, 6с2 Деловой центр «Башня Империя»	3 833	3 333	13%	https://www.cian.ru/rent/commercial/225600962/

Краткая характеристика объекта	Арендная ставка, руб./кв.м/мес.		Сниже ние	Источни к
	1 кв. 2020	апрель- май 2020		
Офис, от 70 до 2 150 кв.м Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Летниковская ул., 10С4 Бизнес-центр «Святогор 4»	2 000	1 917	4%	https://www.cian.ru/rent/commercial/224844829/
Офис, 64,2 кв.м Пресненский, наб. Пресненская, 12 Бизнес-центр «Башня Федерация (Башня Восток)»	3 894	3 271	16%	https://www.cian.ru/rent/commercial/226913561/
Офис, 60,1 кв.м Москва, САО, р-н Хорошевский, Ленинградский просп., 37 Бизнес-центр «Аэродом»	1 917	1 500	22%	https://www.cian.ru/rent/commercial/227039878/
Офис, 225 кв.м Москва, ЦАО, р-н Пресненский, наб. Пресненская, 8с1 Комплекс «Город Столиц»	1 778	1 542	13%	https://www.cian.ru/rent/commercial/223504902/
Среднее значение снижения арендной ставки по классу А			13%	-
Максимальное значение			22%	-
Минимальное значение			4%	-
Офисные помещения в бизнес-центрах класса В				
Офис, от 20 до 245 кв.м Москва, ЮАО, р-н Чертаново Центральное, Варшавское ш., 129к2 Бизнес-центр «на Варшавском шоссе, 129к2 (129к2)»	1 250	1 042	17%	https://www.cian.ru/rent/commercial/226020085/
Офис, 50 кв.м Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Багратионовский проезд, 7к20В Бизнес-центр «Конвент»	1 967	1 667	15%	https://www.cian.ru/rent/commercial/224318610/
Офис, от 7 до 130 кв.м Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Киевское шоссе, 22-й км, дв4с3 Бизнес-парк «Румянцево (Корпус Д)»	1 000	900	10%	https://www.cian.ru/rent/commercial/213064314/
Офис, от 35 до 150 кв.м Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Подольское ш., 8 Бизнес-центр «Подольский»	1 500	1 167	22%	https://www.cian.ru/rent/commercial/201260700/
Офис, от 100,8 до 319,5 кв.м. в бизнес-парке «Трехгорная мануфактура (Строение 21-22)» Бизнес-парк «Трехгорная мануфактура (Строение 21-22)»	4 549	3 333	27%	https://www.cian.ru/rent/commercial/227225881/
Офис, от 545 до 2 975 кв.м Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32А Офисное здание «на Волгоградском проспекте, 32А»	1 500	1 250	17%	https://www.cian.ru/rent/commercial/222346427/
Офис, 215 кв.м Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Щипок, 9/26С1 Бизнес-центр «Художественная Игрушка»	2 000	1 667	17%	https://www.cian.ru/rent/commercial/223734365/
Офис, 900 кв.м Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, 11С38 Бизнес-центр «Серпантин»	1 417	1 250	12%	https://www.cian.ru/rent/commercial/222136493/

Краткая характеристика объекта	Арендная ставка, руб./кв.м/мес.		Сниже ние	Источник
	1 кв. 2020	апрель- май 2020		
Офис, 700 кв.м Москва, ЦАО, р-н Тверской, Самотечная ул., 7С2 Офисное здание «на ул. Самотёчная, 7с2»	1 833	1 667	9%	https://www.cian.ru/rent/commercial/197855435/
Офис, 16,7 кв.м Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, просп. Андропова, 22 в многофункциональном комплексе «Нагатинский»	1 417	1 250	12%	https://www.cian.ru/rent/commercial/157863437/
Среднее значение снижения арендной ставки по классу В			16%	-
Максимальное значение			27%	-
Минимальное значение			9%	-
Офисные помещения в бизнес-центрах класса С				
Офис, 22,2 кв.м Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Люблинская ул., 42 Офисный центр «Люблинская 42»	1 261	1 126	11%	https://www.cian.ru/rent/commercial/226354210/
Офис, от 50 до 100 кв.м Москва, ЮЗАО, р-н Коньково, ул. Обручева, 34/63С2 Офисное здание «на ул. Обручева, 34/63с2»	1 292	1 042	19%	https://www.cian.ru/rent/commercial/217799229/
Офис, 139,8 кв.м Москва, ЗАО, р-н Дорогомилово, Бережковская наб., 20С6 Бизнес-парк «на Бережковской набережной, 20 (Строение 6)»	1 117	1 012	9%	https://www.cian.ru/rent/commercial/210265420/
Офис, от 10 до 188 кв.м Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 38к1 Бизнес-центр «на Хорошёвском шоссе, 38к1»	1 999	1 800	10%	https://www.cian.ru/rent/commercial/225412452/
Офис, 20 кв.м Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Наметкина, 8С1 Бизнес-центр «Krol (Крол)»	1 480	1 245	16%	https://www.cian.ru/rent/commercial/189133287/
Среднее значение снижения арендной ставки по классу С			13%	-
Максимальное значение			19%	-
Минимальное значение			9%	-
Среднее значение снижения арендной ставки по всем классам			14%	-
Максимальное значение			27%	-
Минимальное значение			4%	-

7. Метод исторических экономических аналогий

На основе анализа ретроспективных данных по макроэкономическим показателям и падениям ставок предыдущих кризисных периодов возможно спрогнозировать величину снижения арендных ставок на период пандемии 2020 г. при выявлении соответствующей корреляции.

Для расчетов процента снижения арендной ставки офисных помещений в Бизнес-центрах на период пандемии коронавируса COVID-19 (2 квартал 2020 года), были использованы данные о снижении арендных ставок и ВВП в кризис 2008-2009 г. с учетом коэффициента торможения.

Коэффициент торможения²¹, как показатель степени влияния ВВП на арендную ставку рассчитан для каждого класса офисов.

Таблица 14. ВВП и арендные ставки в период 2008-2009 гг.

Период	ВВП, млрд. руб.	Средняя ставка аренды офисов, руб./кв.м/год		
		класс А	класс В	класс С
2008	41 280	26 008	19 868	14 527
2009	38 049	22 978	17 188	12 550
Процент снижения, %	7,8	12	13	14
Коэффициент торможения²²		1,52	1,78	1,79

Источники информации: http://old.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/accounts/,
<https://zдание.info/informer>

Расчет снижения ставки аренды офисных помещений на 2 кв.2020 г. (период пандемии)

Расчет процента снижения ставки аренды офисных помещений производится по формуле на основании данных коэффициента торможения, рассчитанного в таблице выше.

Прогноз МЭР РФ по снижению ВВП на 2 квартал 2020 составляет 9,5%²³

Таблица 15. Расчет снижения ставок аренды офисов на 2 квартал 2020 г.

Наименование	Показатели кризиса 2008-2009 г.	Коэффициент торможения	Прогноз показателей 2 кв. 2020 г.
Снижение ВВП, %	7,8		9,5
Снижение ставки аренды офисов класса А, %	12	1,52	16
Снижение ставки аренды офисов класса В, %	13	1,78	19
Снижение ставки аренды офисов класса С, %	14	1,79	19

Итоговые прогнозные снижения, полученные по данному методу представлены в таблице.

Таблица 16. Прогнозное снижение арендной ставки по офисам

Показатель	Снижения арендной ставки по офисам			
	По всем классам	А	В	С
Среднее значение	18%	16%	19%	19%
Диапазон	16-19%			

²¹ Методологию расчета коэффициента торможения можно посмотреть на портале #оценщикивместе <http://kvalexam.ru/>

²² Методология расчета <http://kvalexam.ru/>

²³ Минэкономразвития назвало сроки возврата экономики на докризисный уровень <https://www.rbc.ru/economics/21/05/2020/5ec680839a7947c0c460eda1>

8. Метод аналогичных скидок

На рынке недвижимости на дату исследования были выявлены предложения о сдаче офисных объектов в Бизнес-центрах с существенной скидкой на период пандемии и самоизоляции. Некоторые собственники офисных помещений также предлагают продлить сниженную арендную ставку до сентября и до окончания 2020 года. Далее в таблице приведены такие предложения.

Таблица 17. Предложения в аренду офисов

Краткое описание объекта и условий аренды	Адрес	Наименование БЦ	Ставка аренды, руб./кв.м/месяц, руб.		Снижение	Источник информации
			до пандемии	на период пандемии		
Офисные помещения в бизнес-центрах класса А						
Офис , 55 этаж башня Москва Цена на время карантина 70 000 руб. Цена ранее 100 000 руб.	Москва, Пресненская наб., 8с1	Москва-Сити	2 000	1 400	30%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_50_m_1781529613
Офис 79,5 кв.м. в БЦ «Экоофис». На время самоизоляции и далее в течение 90 дней действует скидка 50%.	Москва, Тверская ул., 9с7	БЦ «Экоофис»	2 500	1 250	50%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_79.5_m_1930473496
Офис 57 кв.м. Ставка 100.000 действует на время самоизоляции. Стандартная цена 180.000	Москва, Пресненская наб., 12	Москва-Сити	3 158	1 754	44%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/novyy_ofis_s_mebyu_1821167287
Среднее значение снижения арендной ставки по классу А					41%	-
Максимальное значение					50%	-
Минимальное значение					30%	-
Офисные помещения в бизнес-центрах класса В						
Офисные помещения 13; 25; 30; 43; 52 кв.м в административно-офисном здании класса В внутри садового кольца. На период пандемии предоставляется скидка до 50%	Москва, ул. Земляной Вал, 64с2	Офисное здание на ул. Земляной Вал, 64с2	2 000	1 000	50%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_10_-_50_m_ot_sobstvennika_971592054
Офис 245 кв.м. Указанная цена на период пандемии. Стоимость на основной период 24 т р за квадрат.	Москва, Новодмитровская ул., 2к1	Бизнес- центр «Савёловский Сити»	2 000	1 224	39%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_stilnyy_loft_s_panoramnym_vidom_1906790985



Краткое описание объекта и условий аренды	Адрес	Наименование БЦ	Ставка аренды, руб./кв.м/месяц, руб.		Снижение	Источник информации
			до пандемии	на период пандемии		
Офис 19 кв.м, в центре Москвы. На время пандемии скидка 50% (26000)	Москва, Большая Бронная ул., 23с1	Бизнес-центр «Большая Бронная 23 с1»	2 947	1 368	54%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1892361331
Офис 85 кв.м, Цена: 1200 р. за 1метр в месяц. Скидка на Карантин 30%.	Новокосино, ул. Салтыковская дом. 51.	Бизнес-центр «Салтыковская 51»	1 200	840	30%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_85_m_201623325
Офис 36,9 кв.м На время самоизоляции и далее в течение 90 дней действует скидка 50%	Москва, ул. Трофимова, 27к1	-	1 165	583	50%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_36.9_m_1898720564
Офис 62 кв.м. На время самоизоляции скидка 50% на оплату ежемесячную	Москва, Дмитровское ш., 71Б	Бизнес-центр 7ONE	1 613	806	50%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/bts_7one_ofis_62_m_v_2_min._ot_metro_1903031839
Офис 78,1кв.м. Акция, скидка 70% по аренде до 01.09.2020г	Москва, Нижняя ул., 14С1	Бизнес-центр «Petrovsky (Петровский) (Строение 1)»	1 000	300	70%	https://www.cian.ru/rent/commercial/228754611/
Офис 75 кв.м. Аренда на данное помещение, до конца августа снижена на 70%.	Москва, ул. Золоторожский Вал, 32С18	Бизнес-центр «Au-room (Аурум)	1 167	350	70%	https://www.cian.ru/rent/commercial/228754623/
Офис 155 кв.м. Аренда на данное помещение, до конца августа снижена на 70%.	Москва, ул. Золоторожский Вал, 32С18	Бизнес-центр «Au-room (Аурум)	1 167	350	70%	https://www.cian.ru/rent/commercial/228754619/



Краткое описание объекта и условий аренды	Адрес	Наименование БЦ	Ставка аренды, руб./кв.м/месяц, руб.		Снижение	Источник информации
			до пандемии	на период пандемии		
Офисное помещение общей площадью 179 кв.м. 70% скидка до 01 сентября 2020г. Ставка за кв.м в год 4 022 руб. вместо 13 407 руб.	Москва, ЮЗАО, р-н Обручевский, Профсоюзная ул., 56	Торгово-офисный комплекс «Cherry Tower (Черри Тауэр)»	1 117	335	70%	https://www.cian.ru/rent/commercial/228778794/
Среднее значение снижения арендной ставки по классу В					55%	-
Максимальное значение					70%	-
Минимальное значение					30%	-
Офисные помещения в бизнес-центрах класса С						
Офис 29 кв.м. Цена действует на период карантина. После карантина 50000 руб/мес.	Москва, ул. Земляной Вал, 36	-	1 724	862	50%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_29_m_1174972139
Офис 64 м.кв. На время карантина скидка 50% цена 16 000 руб., аренда далее 32 000 руб/мес	Москва, Дмитровское ш., 159с2	-	500	250	50%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_na_dmitrovskom_shosse_64_m_1909872268
Офис 19,3 кв.м На время карантина скидка 50% Далее Ставка 700 руб/кв.м в месяц.	Москва, Виллойская ул., 11с1	-	700	350	50%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_s_mebelyu_19.3_m_1877138507
Офис площадью 21 кв.м. На время карантина скидка 50%.	Москва, Виллойская ул., 11	-	700	350	50%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/chistyy_svetlyy_ofis_ploschadyu_21_m_1845049701
Офисный блок 99,1 кв.м. На время карантина скидка 50%	Москва, Виллойская ул., 11с1	-	600	300	50%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_blok_s_mebelyu_99.1_m_1877648975
Офис, 69 кв.м. На время карантина и восстановительный период аренда 1 000 руб. кв.м. С января 2021 года ставка будет 1 500 руб. кв.м.	Москва, Зеленоград, к841	-	1 500	1 000	33%	https://www.avito.ru/moskva/zelenograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_69_kv.m._2_vhoda_1909234300



Краткое описание объекта и условий аренды	Адрес	Наименование БЦ	Ставка аренды, руб./кв.м/месяц, руб.		Снижение	Источник информации
			до пандемии	на период пандемии		
Офис 203 кв.м. Ставка 1460руб./кв.м. в месяц. 75% скидка на время карантина/самоизоляции	Москва, Скаковая ул., 34А	-	1 460	365	75%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_203_m_118211346
Сдаем офис 59,7 кв.м. На время самоизоляции и далее в течение 90 дней действует скидка 50%	Москва, Полярная ул., 39с1	-	800	400	50%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_59.7_m_1930602721
Офис 35,1 кв.м. На время самоизоляции и далее в течение 90 дней действует скидка 50%	Москва, Дербеневская ул., 1с1	-	1 500	750	50%	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_35.1_m_1929989500
Среднее значение снижения арендной ставки по классу С					51%	-
Мода					50%	-
Максимальное значение					75%	-
Минимальное значение					33%	-
Среднее значение снижения арендной ставки по всем классам:					52%	-
Мода					50%	-
Максимальное значение					75%	-
Минимальное значение					30%	-

Выводы по результатам исследования

На основе проведенного исследования следует сделать следующие выводы.

1. Проведенная апробация показала состоятельность методологического аппарата МР.
2. Результаты реализации всех методов подтвердили, что имеются экономические основания для существенного снижения арендной платы в период пандемии и самоизоляции.
3. Результаты расчета рыночного снижения арендной платы существенно отличаются по отдельным методам ввиду формирования с разных рыночных позиций, при этом могут служить объективной основой для формирования переговорных позиций и установления справедливого рыночного баланса.
4. Метод корректировки по показателям ФХД и Метод корректировки по численности работающих сотрудников показали значительный разброс значений, так как разные отрасли в разной степени пострадали от пандемии. При этом эти методы позволяют получить хорошо локализованные справедливые значения для конкретного арендатора.
5. Метод корректировки по складской функции дал значения на уровне около 45%, что значительно мере отражает сокращение полезности объектов офисного назначения при урезании их функции до уровня склада.
6. Метод дополнительных издержек зеркально к предыдущему методу отражает как арендатор при урезании функции офиса до склада, был вынужден потратить в среднем 56% на обеспечение удаленных рабочих мест.
7. В результате возникших процессов Метод аналогичных скидок показал, что рынок отреагировал скидками, наиболее рас пространный размер которых составил около 50%. Это совпадает с нормативным значением, принятым в недавних нормативных документах.
8. Затратный метод показал максимальную границу диапазона значений рыночного снижения (75%-78%), при этом уже нашел широкое применение для торговых объектов и подобных, ориентированных на локализованный рыночный товарооборот.
9. Наименьшие значения снижения показали метод сравнительного анализа и метод исторических аналогий, так как они характеризуют общее макроэкономическое снижение и падение рынка недвижимости, при этом не учитывая фактические ограничения использования объектов. Результаты могут использоваться как минимальная граница диапазона снижения.

Таблица 18. Снижение арендной ставки по офисам по отдельным методам

Показатель	Снижения арендной ставки по офисам			
	все классы	класс А	класс В	класс С
1. Метод корректировки по показателям финансово-хозяйственной деятельности				
Диапазон	33%-90%			
Среднее значение	69%			
2. Метод корректировки по складской функции				
По данным рыночных предложений аренды				
Диапазон	28-65%	44-63%	56-65%	28-44%
Среднее значение	46%	54%	60%	35%
По данным справочников				
Диапазон	18-74%	42-74%		18-41%
Среднее значение	43%	57%		28%
3. Метод корректировки по численности работающих сотрудников				
Диапазон	30%-100%			
Среднее значение	73%			
4. Метод дополнительных издержек				
Диапазон	42-65%	-	-	-
Среднее значение	56%	42	60	65
5. Затратный метод				
Без учета рентабельности арендодателя				
Диапазон	72-81%	-	-	-
Среднее значение	77%	81%	78%	72%
С учетом рентабельности арендодателя				
Диапазон	71-80%	-	-	-
Среднее значение	75%	80%	76%	71%
6. Метод сравнительного анализа				
Диапазон	4-27%	4-22%	9-27%	9-19%
Среднее значение	14%	13%	16%	13%
7. Метод исторических экономических аналогий				
Диапазон	16-19%	-	-	-
Среднее значение	18%	16%	19%	19%
8. Метод аналогичных скидок				
Диапазон	30-75%	30-50%	30-70%	33-75%
Среднее значение	52%	41%	55%	51%
Общий диапазон				