



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«СРОО «Экспертный совет»



Союз судебных экспертов
«Экспертный совет»

МР-3/20 от XX.06.2020

реквизиты документа

«УТВЕРЖДАЮ»

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

_____/В.И. Лебединский/

«УТВЕРЖДАЮ»

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

_____/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	6
1. Метод корректировки по показателям финансово-хозяйственной деятельности	6
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



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 позиции в целях досудебного урегулирования споров о снижении арендной платы, подготовки заключений специалистов для подачи исков в суд и 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 такого 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 вступили в действие и готовятся новые⁵ изменения законодательства по этим вопросам.

Президиумом 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 предприятий.

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, выручки, прибыли и рентабельности, рост части расходов. Часть предприятий частично или

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 Законопроект № 953580-7 «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.



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.

В связи с нормативными ограничениями, либо ограничениями, накладываемыми посредственно арендодателями могут иметь место следующие варианты ограничений:

- полная невозможность использования имущества по прямому функциональному назначению, например, торговые и спортивные объекты, кафе и рестораны.
- ухудшение условий, предусмотренных договором аренды, например, сокращение потока клиентов.

2.3. Изменение на рынке аренды недвижимости.

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

2.4. С точки зрения изменения условий и ограничений функционирования объекта следует выделять отдельные периоды действия ограничений для выбора корректной модели расчета.

2.5. Аналитические и статистические данные о фактическом и прогнозном состоянии рынков в условиях пандемии COVID-19, в т.ч. по состоянию на различные периоды пандемии, 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 том числе:

- характеристики объекта недвижимости (функциональное назначение, площадь, месторасположение);
- включение коммунальных и иных платежей в величину арендной платы;
- наличие НДС в величине арендной платы;
- срок действия договора аренды;
- иные особые условия, например, возможность перепрофилирования объекта недвижимости, инвестиционные условия.

3.3. Выбор метода расчета зависит от следующих основных факторов:

- функционального назначения рассматриваемого объекта недвижимости;
- вида деятельности арендатора;
- ограничений на использование рассматриваемого объекта недвижимости в период пандемии;

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



- 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. В качестве исходных данных могут использоваться фактические и рыночные значения. При использовании фактических значений рекомендуется их проверка (по возможности) на соответствие типичным рыночным показателям⁹.

⁹ Методические разъяснения по проверке достоверности информации [№MP-3/19 от 29.10.2019](#)



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 методом установления арендной платы является процент от выручки, либо комбинированный вариант (фиксированная плата плюс процент от выручки). Справедливый баланс рыночной арендной платы может быть достигнут на основе корректировки по выручке 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 выручка может быть от ранее реализованных проектов. Поэтому в качестве показателей, отражающих сокращение финансово-хозяйственной деятельности (далее – ФХД), могут выбираться иные показатели, например, натуральные показатели оборота (количество реализованных единиц товара, обслуженных клиентов и пр.). Возможно использование комбинации таких показателей (мультипликаторов).

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 до начала пандемии);

1.2.3. расчет фактических показателей за рассматриваемый период в условиях пандемии;

1.2.4. определение снижения арендной платы через соотношение (1.2.3.) и (1.2.2.).

1.3. В случае использования нескольких показателей ФХД результат может быть получен в виде интервала значений, либо в виде согласованной величины. Согласование значений осуществляется на основе анализа и обоснования того, насколько каждый показатель отражает сокращение 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 приводит к тому, что он не используется по прямому назначению (например, торговля или офис), при этом сохраняется функция хранения. 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 (с учетом ценообразующих факторов, в т.ч.: местоположение, площадь, наличие отопления);
- 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 объекты в ином расположении с внесением соответствующих корректировок. Метод может быть реализован также на основе рыночных соотношений ставок аренды для отапливаемых складов и объектов, соответствующих по своему назначению рассматриваемому объекту.

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

2.5. Недостатки: арендатор не имеет отдельной потребности в обособленном складе; 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 оставили работать для 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 (3.2.2) и (3.2.1).

3.3. Преимущества: есть доказательные данные по поданным спискам работающих, отражает реальную загрузку объекта, простота расчета.

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

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

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

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



мест дважды, если сотрудники работают в удаленном формате. Поэтому 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), 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 обстоятельствами, коррелирует с общими подходами по компенсации убытков в виде реального ущерба, как затрат необходимых для обеспечения функционирования предприятия в удаленном формате.

4.4. Недостатки: метод применим только для предприятий, которые работают в удаленном формате.

5. Затратный метод

5.1. Экономическая основа.

Собственник объекта в любом случае несет расходы по содержанию объекта, независимо от сдачи его в аренду. Можно считать справедливым компенсировать собственнику такие фактические расходы и возможно минимальную рентабельность.

5.2. Алгоритм реализации:

- 5.2.1. установление состава и размера всех фактических расходов арендодателя, например: налог на имущество, амортизацию, 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 ставкам долгосрочных 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 в результате общего падения общеэкономических показателей. Появившиеся ограничения также оказывают влияние в краткосрочном 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;

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



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: не достаточно отражает сущность ограничения (невозможность/ограничения/ изменение условий использования, ставки могут упасть не значительно и только по части объектов ввиду инертности рынка).

7. Метод исторических экономических аналогий

7.1. Экономическая основа.

Падение ставок вызвано падением макроэкономических показателей и сокращения спроса. Аналогичные падения ставок уже наблюдались в исторической ретроспективе в 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 корреляции с арендными ставками (например: ВВП);
- 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 сущность ограничения (невозможность/ограничения/изменение условий использования), ставки могут корректироваться не значительно, 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, что многие арендодатели предоставляют скидки арендаторам в связи со сложившейся ситуацией. Справедливая рыночная скидка может быть рассчитана на основе рыночного исследования подобных скидок по различным типам объектов.

8.2. Алгоритм реализации:

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

8.3. Преимущества: прямой учет сложившейся рыночной ситуации.

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 комбинации данных методов либо иные методы.
2. В случае использования нескольких методов результат может быть получен в виде интервала значений, либо в виде согласованной величины.
3. Согласование значений (при необходимости) осуществляется на основе анализа и обоснования степени достоверности результатов, полученных разными методами на основе суждения о достоверности исходных данных и соответствия используемого метода рассматриваемому объекту и сегменту рынка.

ПРОЕКТ