

Определение диапазона ставок капитализации на основе данных рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска

Анна Жанаева,

оценщик, член НП СРО «СВОД»,

ООО «Ресурсы Сибири», г. Новосибирск

Для повышения качества оценочных услуг и снижения влияния субъективных факторов оценки, оценщиками – партнерами Сибирского банка ПАО «Сбербанк» было проведено исследование рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска по состоянию на июль 2015 г. с целью определения диапазона ставок капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости для корректного применения метода прямой капитализации при оценке предметов залога.

Для выполнения поставленной задачи была создана рабочая группа, в которую вошли специалисты-оценщики из девяти оценочных компаний-партнеров Сибирского банка ПАО «Сбербанк», восьмеро из которых имеют квалификацию экспертов в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми Федеральным законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральным стандартом оценки №5 к эксперту саморегулируемой организации оценщиков.

Исследование рынка членами рабочей группы проведено в два этапа:

- ✓ на первом этапе независимо друг от друга членами рабочей группы была проведена работа по исследованию рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска с целью определения возможных диапазонов значений ставки капитализации по данным рынка с применением разных методов расчета и источников исходной информации;
- ✓ на втором этапе проведено аккумулирование рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости на основе конкретных предложений к продаже и аренде с целью установления рыночного значения ставки капитализации.

Целью проведения исследования в два этапа было обеспечение независимости исследования и установления объективных значений ставки капитализации, поскольку члены рабочей группы использовали различные источники данных и разные подходы к определению ставки капитализации на основе рыночных данных. Кроме того, проведение исследования в два

этапа позволило сопоставить результаты расчетов, полученные различными подходами и выявить наиболее удобный для практического применения способ, дающий адекватные значения ставки капитализации с точки зрения рынка.

На первом этапе исследования оценщики-члены рабочей группы использовали следующие методы расчета ставки капитализации:

- ✓ **Классический:** в различных источниках (еженедельный журнал «Справочник по недвижимости», интернет-сайты <http://kn.ngs.ru>; https://www.avito.ru/novosibirsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ и др.) была собрана информация, содержащая сведения об объектах коммерческой недвижимости, предложенных одновременно к продаже и к аренде. По данным сведениям был осуществлен расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции для разных сегментов рынка недвижимости г. Новосибирска.
- ✓ **Ставка капитализации рассчитывалась в соответствии с данными о среднерыночных показателях** стоимости аренды и продажи для разных сегментов рынка недвижимости г. Новосибирска. Расчет проводился на основе «Мониторинга предложений на рынке продажи и аренды коммерческой недвижимости, июнь 2015 г.» компанией RID Analytics (www.ridasib.com).
- ✓ **Ставка капитализации рассчитывалась исходя из значения ВРМ** по схеме, предложенной Лейфером Л.А. в статье «Определение валового рентного мультипликатора на основе «исторических» данных, 2009.» Согласно предложенной методике расчет производится на основе вариационного ряда (упорядоченных выборок). Первая выборка формируется из цен продаж, вторая из арендных ставок. Затем выборки ранжируются и формируются пары для расчета ВРМ. Формирование пар базируется на допущении о том, что сходные по потребительским свойствам объекты занимают примерно одинаковые места, как при упорядочивании цен продажи, так и при упорядочивании арендных ставок. Исходя из такого предположения, можно считать, что образованные пары

значений цены продажи и арендной ставки относятся к одинаковым или, по крайней мере, близким по основным потребительским характеристикам объектам. Следующим этапом рассчитываются парциальные значения ВРМ и производится проверка выборки на однородность посредством расчета коэффициента вариации. Данные о ВРМ по различным сегментам недвижимости взяты из обзоров RID Analytics (www.ridasib.com), АН «Квадротека» (<http://www.sasn.ru/>).

В ходе расчетов корректировка на торг, величина недозагрузки, величина операционных расходов определялись оценщиками исходя из собственных предпочтений по одному из следующих вариантов:

- ✓ по данным статьи Живаева М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. II квартал 2015 г.» (<http://www.pogoo.ru/прикрепленные%20файлы/article/754/Живаев%20М.В.%20Статья%20результаты%20опроса%20кв%202015.pdf>).

www.pogoo.ru/прикрепленные%20файлы/article/754/Живаев%20М.В.%20Статья%20результаты%20опроса%20кв%202015.pdf).

- ✓ согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том II. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (под ред. Лейфера Л.А. / Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.), а также «Справочнику оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А. / Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.).
- ✓ на основе фактических данных, предоставленных заказчиками предыдущих отчетов (в отношении доли чистого операционного дохода в потенциальном валовом доходе).

Полученные на первом этапе исследования результаты сведены в таблицу 1.

Таблица 1

Наименование фирмы	Ставки капитализации, %			Метод расчета СК	Информационная основа величин корректировок
	Офисная недвижимость	Торговая недвижимость	Производственно-складская недвижимость		
ООО «Амбир»	8,10%	9,60%	11,60%	Классический	«Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. II квартал 2015 г.», Живаев М.В.
Объем выборки, ед.	14	16	4		
ООО «Сибирское Агентство Оценки АСПЕКТ»	7,81%	8,31%		Классический	«Справочник оценщика недвижимости. Том II. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (под ред. Лейфера Л.А. / Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014г.) Доля ЧОД от ПВД – по фактическим данным
Объем выборки, ед.	9	9			
ООО «Аргумент»	7,70%	7,80%	8,60%	На основе ВРМ	«Справочник оценщика недвижимости. Том II. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (под ред. Лейфера Л.А. / Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.)
Объем выборки, ед.	34	12	28		
ООО «БЕЛАЗОР»	8,80%	9,30%	10,30%	В соответствии с данными о среднерыночных показателях ставок аренды и цен продажи	«Справочник оценщика недвижимости. Том II. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (под ред. Лейфера Л.А. / Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.)
Объем выборки, ед.	аренда – 1392, продажа – 632	аренда – 849, продажа – 590	аренда – 924, продажа – 340		

Наименование фирмы	Ставки капитализации, %			Метод расчета СК	Информационная основа величин корректировок
	Офисная недвижи- мость	Торговая недвижи- мость	Производ- ственно- складская недвижи- мость		
ООО «Сибирский оценщик»	8,65%	8,23%	9,31%	Классический	«Справочник оценщика недвижимости. Том II. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (под ред. Лейфера Л.А. / Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.)
Объем выборки, ед.	9	13	4		
ООО «Аддендум»	8,73%	8,75%	10,06%	Классический	«Справочник оценщика недвижимости. Том II. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (под ред. Лейфера Л.А. / Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.)
Объем выборки, ед.	27	40	22		
ООО «Эдвайзер»	7,20%	9,10%	13,70%	Классический	«Справочник оценщика недвижимости. Том II. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (под ред. Лейфера Л.А. / Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.)
Объем выборки, ед.	29	19	6		
ООО «ССК-Оценка»	9,53%	9,58%	13,70%	Классический	«Справочник оценщика недвижимости. Том II. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (под ред. Лейфера Л.А. / Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.)
Объем выборки, ед.	7	13	8		
ООО «Ресурсы Сибири»	7,22%		7,86%	Классический	«Справочник оценщика недвижимости. Том II. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (под ред. Лейфера Л.А. / Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.)
Объем выборки, ед.	23		2		
Среднее значение	8,19%	8,83%	10,64%		
Минимальное значение	7,20%	7,80%	7,86%		
Максимальное значение	9,53%	9,60%	13,70%		

На следующем этапе исследования была создана объединенная база, содержащая сведения об объектах коммерческой недвижимости, предложенных одновременно к продаже и к аренде. Из базы были исключены повторяющиеся пары и объекты, расположенные за пределами г. Новосибирска. На данном этапе корректировки на торг, величина недозагрузки, величина операционных расходов определялись единообразно – согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том II. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» (под

ред. Лейфера Л.А. / Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.), а также «Справочнику оценщика недвижимости. Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфера Л.А. / Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.). Данные о наличии платы за коммунальные услуги (КУ) в арендной ставке уточнялись посредством телефонных переговоров.

Полученные на втором этапе исследования результаты сведены в Таблицу 2.

Таблица 2

Вид недви- жимости	Объем выборки, ед.	Медиа- на, %	Сред- нее зна- чение СК, %	СК (min), %	СК (max), %	СК для объектов, по которым КУ не включены в арен- дную плату, %	СК для объек- тов, по которым КУ включены в арендную плату, %	Кэф- фи- циент вариа- ции, %
Офисная недвижи- мость	101	7,46	7,87	4,58	15,35	7,59	8,47	29,13
Торговая недвижи- мость	90	8,76	8,80	4,18	18,41	8,52	9,44	26,09
Производ- ственно- складская недвижи- мость	55	9,96	9,92	5,53	17,70	9,52	10,55	26,08

Выводы

Результаты расчета ставки капитализации с использованием различных методов коррелируют друг с другом.

Следовательно, методы расчета ставки капитализации, использованные на первом этапе исследования, являются равноприоритетными при применении метода прямой капитализации.

Полученные в ходе исследования **рынка коммерческой недвижимости г. Новосибирска** диапазоны ставок капитализации на текущий момент могут являться ориентиром в случае применения метода кумулятивного построения для расчета ставки капитализации (при использовании метода капитализации по расчетным моделям).

Состав рабочей группы:

1. Тыщенко Т.С. – оценщик I категории, член Российского общества оценщиков (РОО), ООО «Амбир», г. Новосибирск.
2. Упоров А.Ю. – оценщик I категории, член Российского общества оценщиков (РОО), ООО «Сибирское Агентство Оценки АСПЕКТ», г. Новосибирск.
3. Корольков Н.Н. – сертифицированный РОО оценщик бизнеса, евросертифицированный оценщик недвижимости, сертифицированный РОО оценщик недвижимости, член экспертного совета РОО, Франк Л.А. – сертифицированный РОО оценщик недвижимости, член экспертного совета РОО, ООО АНО «Аргумент», г. Новосибирск.
4. Коляденко Т.С. – евросертифицированный оценщик недвижимости, сертифицированный РОО оценщик недвижимости, член экспертного совета РОО, Бойко А.В. – сертифицированный РОО оценщик недвижимости, член экспертного совета РОО, ООО «БЕЛАЗОР», г. Новосибирск.
5. Вольнова В.А. – евросертифицированный оценщик недвижимости, признанный европейский оценщик TEGoVA (REV), сертифицированный РОО оценщик недвижимости, член экспертного совета РОО, Семенов Н.С. – сертифицированный РОО оценщик недвижимости, кандидат экономических наук, ООО «Сибирский оценщик», г. Новосибирск.
6. Федечкина Л.П. – евросертифицированный оценщик недвижимости, сертифицированный РОО оценщик недвижимости, член экспертного совета РОО, Жуковская А.В. – сертифицированный РОО оценщик недвижимости, член экспертного совета РОО, ООО «Аддендум», г. Новосибирск.
7. Цхай О.С. – сертифицированный РОО оценщик недвижимости, член экспертного совета РОО, ООО «Эд-вайзер», г. Новосибирск.
8. Соколова Ю.А. – оценщик I категории, член Российского общества оценщиков (РОО), ООО «ССК-Оценка», г. Новосибирск.
9. Жанаева А.С. – ООО «Ресурсы Сибири», г. Новосибирск.