Марина Фадеева

Оценка недвижимости в условиях пандемии коронавируса

Директор департамента оценки ООО «Атлант Оценка», оценщик, ведущий аналитик, судебный эксперт, юрисконсульт, член экспертного совета Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» Марина Евгеньевна Фадеева поделилась специально для журнала «ЭС» своими предложениями по совершенствованию методики расчета величины арендной ставки торговой недвижимости в условиях пандемии.

Рынок коммерческой недвижимости является одной из сфер, наиболее пострадавших от пандемии коронавируса. Речь идет в первую очередь о торговой недвижимости — по оценкам экспертов, посещаемость торговых площадей снизилась в среднем на 40–50%. А это значит, что снизились доходы не только непосредственно торговых операторов, но и арендодателей, чьи площади они занимают. В большинстве торговых центров принято рассчитывать величину арендных ставок с учетом доходов операторов торговли, распространены методы начисления арендной платы в процентах от выручки либо метод «фиксированный платеж плюс проценты от выручки».

В условиях пандемии рассчитывать величину арендной ставки торговой недвижимости простым сравнительным подходом не представляется возможным. Оценщику необходимо вводить особые корректировки, учитывающие падение доходов арендаторов. Для этого, возможно, потребуется запрашивать у арендодателей дополнительную информацию, в частности сведения о снижении оборота финансово-хозяйственной деятельности арендаторов. Такая же методика может быть применена и к оценке некоторых классов офисной недвижимости, например коворкинговых пространств. Выручка владельцев коворкингов также зависит от деловой активности предпринимателей, которые зачастую вовсе не имели возможности работать в офисах в период строгой самоизоляции. На данный момент этот рынок постепенно оживает, однако многие предприниматели, опасаясь второй волны эпидемии, по-прежнему предпочитают работать удаленно, устраивать переговоры и конференции онлайн.

Организуя удаленную работу, предприниматели часто несут дополнительные издержки, например, связанные с обеспечением бесперебойной работы сотрудников на удаленных рабочих местах. Этот фактор должен также учитываться при оценке. Такие дополнительные издержки могут быть включены в состав операционных расходов, возникающих в период пандемии, и могут вычитаться из денежных потоков, приносимых объектами коммерческой недвижимости.

Учитывать нужно и то, что в период самоизоляции некоторые коммерческие объекты, например заведения общественного питания, магазины (кроме продуктовых), ночные клубы или фитнес-клубы, были вовсе закрыты. Спрос на аренду помещений торгового и свободного назначения резко упал, соответственно, вырос и период простоя/недозагрузки таких площадей.

По мнению экспертов рынка недвижимости, величина арендных ставок на коммерческие объекты в данный момент снизилась на 30–50%. Довольно сложно прогнозировать, как долго это продлится, рынок будет оживать постепенно. Таким образом, как минимум до конца текущего года оценщикам предстоит проделать большую работу, связанную с постоянным мониторингом рынка недвижимости и определением текущей ситуации, чтобы определяемая рыночная стоимость могла быть максимально достоверной.

ПЭС 20053 / 22.06.2020