

**АНАЛИЗ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ
ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГ**
Analysis of the cost of the rent of shopping centers of the city of Ekaterinburg

К. О. Шац, студент

Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук
Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Рецензент: А. С. Гусев, кандидат биологических наук, доцент

Аннотация

В данной статье проведен анализ стоимости аренды крупных торговых центров города Екатеринбург.

Ключевые слова: аренда, торговый центр, стоимость

Summary

In this article, we will analyze the cost of renting large shopping centers in the city of Yekaterinburg.

Keywords: rent, shopping center, cost.

Торговая недвижимость – такая коммерческая недвижимость предназначена для того, чтобы осуществлять различные торговые операции, а также операции, которые с ними непосредственно связаны (например, реклама). Помещения могут отдаваться под всевозможные торговые павильоны, киоски, магазины, целые комплексы [1].

Гринвич – наиболее большой ТЦ и находится в центре Екатеринбурга, и из-за местоположения предлагаются в аренду площади по самым высоким ставкам за 1 м² – 150000 руб./год (таблица 1).

Таблица 1

Анализ стоимости аренды торговых центров города Екатеринбург [3, 4]

Название торгового центра	Общая площадь	Площадь, сдаваемая в аренду	Арендная ставка, м ²
«Веер Молл»	167 тыс. м ²	76000 м ²	100 000 руб./ год
«Гринвич»	222 тыс. м ²	155 000 м ²	25 350 – 150 000 руб./год
«Мега»	127 тыс. м ²	99000 м ²	100 000 руб./год
«Дирижабль»	48 тыс. м ²	35000 м ²	25200 руб./ год
«Глобус»	39 тыс. м ²	18000 м ²	18000 руб./ год
«Академический»	65 тыс. м ²	31000 м ²	70 000 руб./год
«Радуга Парк»	130 тыс. м ²	86000 м ²	120 000 руб./год
«Карнавал»	72 тыс. м ²	54000 м ²	90 000 руб./год
«Алатырь»	80 тыс. м ²	65000 м ²	21600 руб./год
«Парк Хаус»	62 тыс. м ²	58000 м ²	65 000 руб./год

Основными критериями в выборе объектов недвижимости такого типа, как торговые помещения или помещения сферы услуг, являются их расположение и внешний вид. Чем удаленнее расположено такое предприятие (магазин, киоск, кафе или ресторан) от центра культурной и общественной жизни населенного пункта, тем сложнее ему приобрести свой круг клиентов. Одним из способов привлечь посетителей является умеренная ценовая политика и высокий уровень обслуживания.

Торговые центры — это далеко не тот бизнес, где можно взять какое-то предприятие за образец и повторить его успех. История каждого такого бизнеса уникальна и не редки случаи, когда предприниматель после постройки и старта не знает, как привлечь клиентов.

В первую очередь арендаторов интересует посещаемость торгового центра и стоимость аренды [2].

Метод сравнения с аналогами базируется на сравнении ситуаций сдачи в аренду объектов со схожей полезностью. Он основывается на следующем принципе: арендатор не будет платить арендную плату больше, чем другой арендатор платит за аналогичный объект.

Расчетам предшествует сбор оценщиком информации об аналогичных сделках. При оценке аренды этот метод признан самым популярным. Подход применим в ситуациях, когда можно найти объекты, схожие с оцениваемым предметом договорных отношений. Если объект уникален, то применение сравнительного подхода ограничено или невозможно.

Предметом арендных отношений могут быть разные объекты недвижимости: земельный участок, здания, помещения и др. Их приобретение, улучшение, ремонт до сдачи в аренду подразумевает определенные расходы. Собственники заинтересованы возместить эти затраты. «Классическая» ситуация применения затратного подхода сводится к следующему: рассчитывается сумма расходов на приобретение, воссоздание аналогичного объекта недвижимости. Однако оценка арендной платы затратным подходом имеет свои особенности — они связаны со спецификой оцениваемого объекта. Ни один арендодатель не согласится сдать объект в аренду по ставке, которая бы не обеспечила возврат капитала. Рассчитывается сумма, которая бы гарантировала возмещение расходов не при единовременной оплате (как при купле-продаже, например), а при разбивке его на определенный период, равный длительности арендных отношений.

В рамках затратного подхода используются метод рекапитализации и экономической амортизации. Метод рекапитализации при оценке рыночной арендной ставки направлен на то, чтобы установить такую стоимость, в которую были бы заложены расходы собственника в недвижимость. Такой подход применяется с целью возмещения расходов.

В зависимости от целей, поставленных перед оценщиком, специалист при расчете коэффициента рекапитализации может использовать одну из разновидностей учета нормы возврата: метод Ринга, Инвуда или Хоскольда. Чтобы его определить, оценщику необходимо проанализировать характеристики объекта оценки, текущее состояние, степень износа.

При расчетах методом экономической амортизации независимый оценщик определяет степень износа арендуемого объекта (причем рассматривается как моральный, так и физический износ). Расчет рыночной стоимости аренды осуществляется с учетом износа. Также учитываются все затраты арендодателя на содержание арендуемого объекта недвижимости.

Доходный подход применяется в отношении нежилых помещений, которые используются в коммерческих целях. Оценщик основывается на прогнозировании доходов и реализуется через два метода — капитализации доходов и дисконтирования денежных потоков. Применение доходного подхода при оценке аренды вызывает споры у специалистов. Его

особенность в том, что он основан больше на интересах арендатора. Оценщик учитывает, что благоразумный арендатор не согласится на арендные платежи за определенный период, которые бы превысили его доход от пользования арендуемым помещением или земельным участком. Задача оценщика – не только анализировать арендуемую недвижимость, но рассчитать доход типичного арендатора от пользования правом аренды.

Сравнительный, доходный и затратный подходы используются при оценке стоимости аренды всех видов недвижимости: нежилых помещений, квартир, земельных участков. Кроме базовых методик при определении стоимости арендной платы земли, используются еще 6 способов (отчасти они дополняют основные). Они были разработаны Минимуществом еще в 2003 году. Перечислим их: методы сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации дохода, остатка, предполагаемого использования.

Арендные ставки земельных участков, находящихся в собственности РФ в ряде случаев могут определяться в процентах от кадастровой стоимости [5].

Библиографический список

1. Бизнес-план торгового центра [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://igotmoney.ru/biznes-plan-torgovogo-centra/>.
2. Оценка рыночной стоимости торгового центра [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://nauchkor.ru/uploads/documents/5a402f5f7966e104c6a3e61b.pdf>.
3. Список торговых центров Екатеринбурга [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://vyborok.com/rejting-luchshih-torgovyh-centrov-ekaterinburga/>.
4. Торговые центры Екатеринбурга [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.malls.ru/city/ekaterinburg.shtml>.
5. Методы оценки стоимости аренды [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://rusbiz-o.ru/press/smi/metody-otsenki-stoimosti-arendy/>.