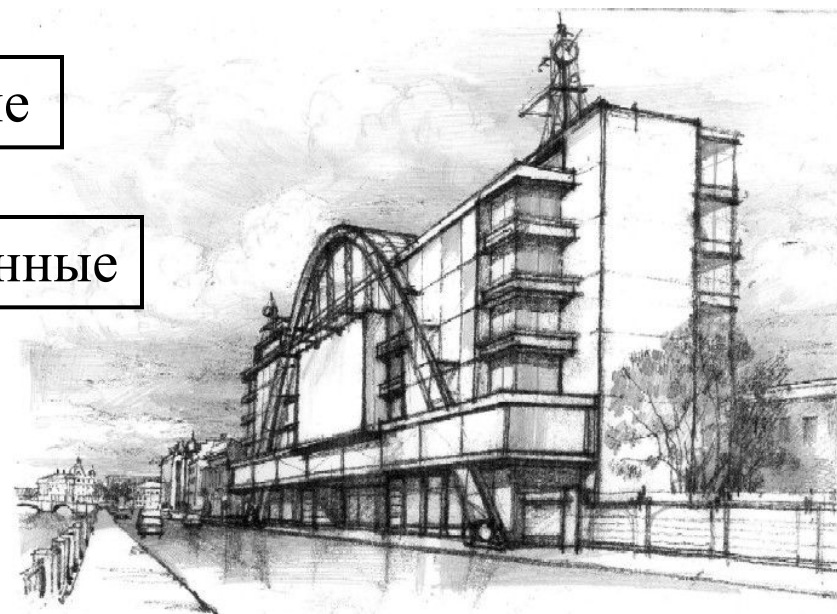


АНАЛИЗ СОСТАВА АРЕНДНОЙ СТАВКИ (на примере офисных помещений)

Вольнова Вера Александровна

Признанный европейский оценщик TEGOVA,
Сертифицированный РОО оценщик недвижимости,
заместитель директора ООО «Сибирский оценщик»
(г. Новосибирск)

Расходы по объекту недвижимости



Коммунальные расходы

- электроэнергия;
- водоснабжение и водоотведение;
- горячее водоснабжение;
- теплоснабжение.



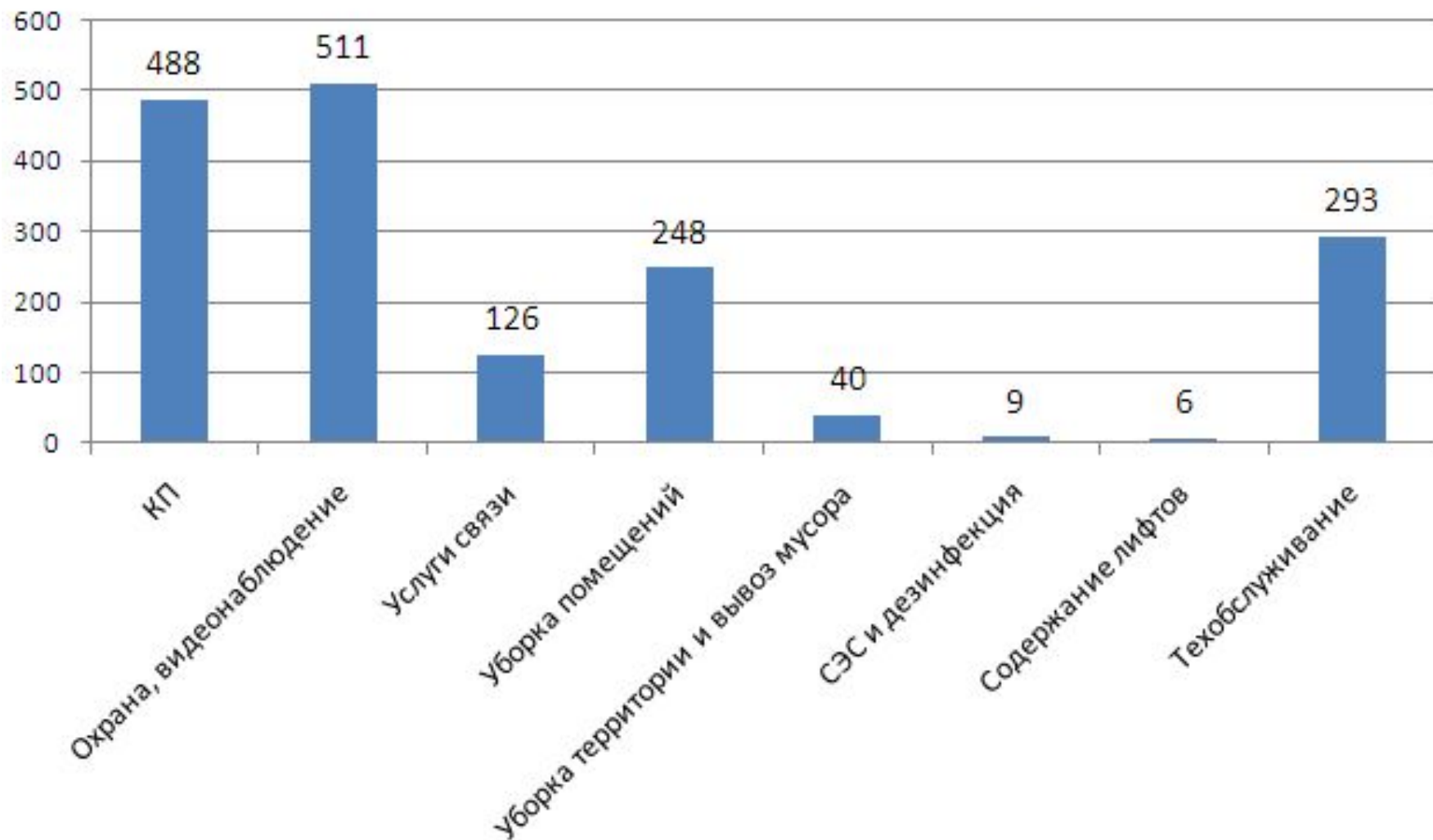
Эксплуатационные расходы

- электроэнергия;
- охрана;
- услуги связи;
- уборка помещений;
- уборка территории и вывоз мусора;
- СЭС и дезинфекция;
- содержание лифтов;
- техобслуживание.

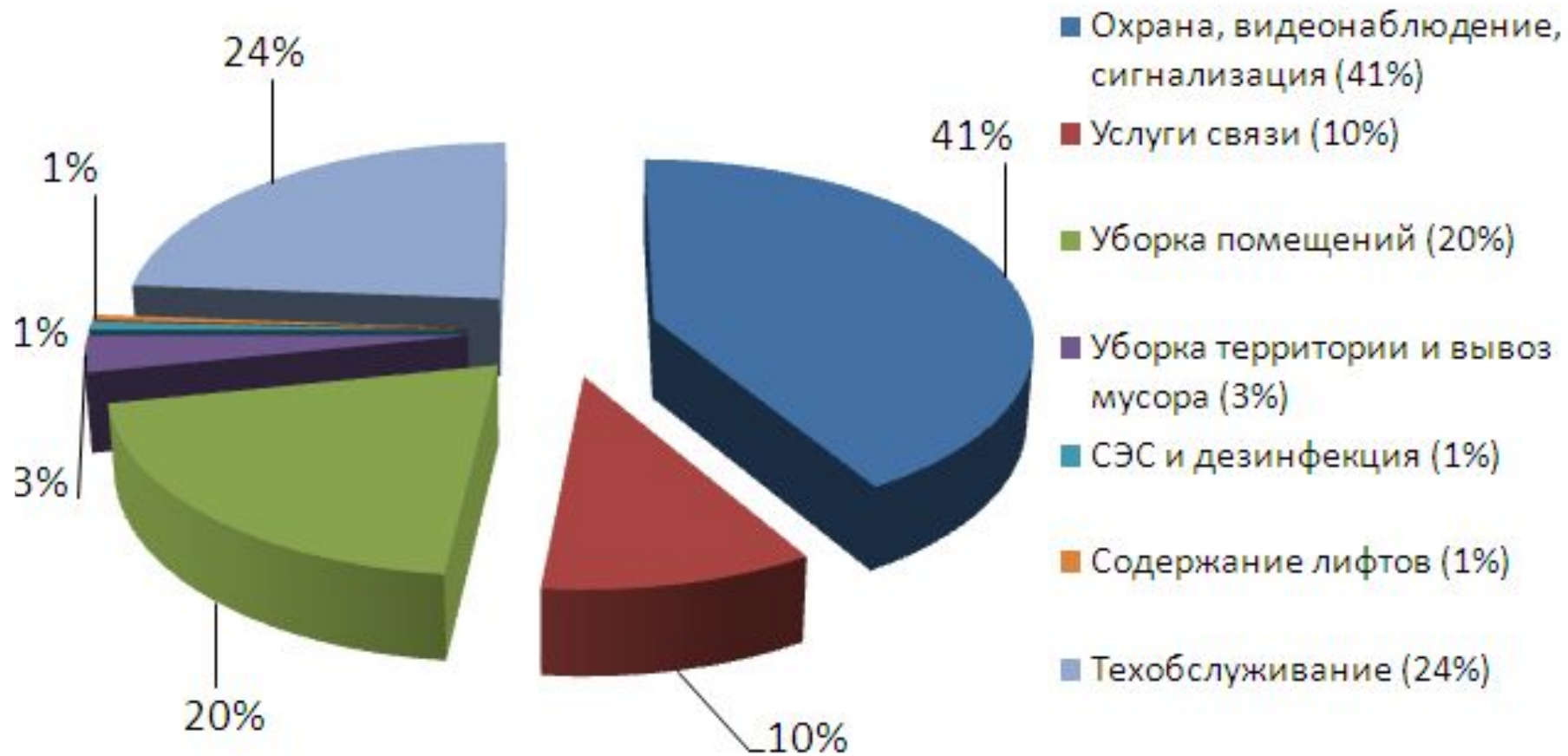
Выборка данных по городам

- Москва
- Санкт-Петербург
- Нижний Новгород
- Иркутск
- Челябинск
- Воронеж
- Ростов-на-Дону
- Саратов
- Хабаровск
- Чита
- Красноярск
- Калининград
- Ярославль
- Екатеринбург
- Самара
- Новосибирск

Значения расходов для офисных объектов, руб./кв. м/год



Структура эксплуатационных расходов



Соотношение коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/год



Доля коммунальных расходов в общей сумме условно-переменных расходов составляет 28%.

При средних величинах рыночных арендных ставок для офисных помещений среднего уровня (кл. В) в интервале 6 000 – 16 500 руб./кв.м/год, доля условно-переменных расходов составляет: 10 – 29%,

в том числе:

доля коммунальных расходов около 3 – 8%,

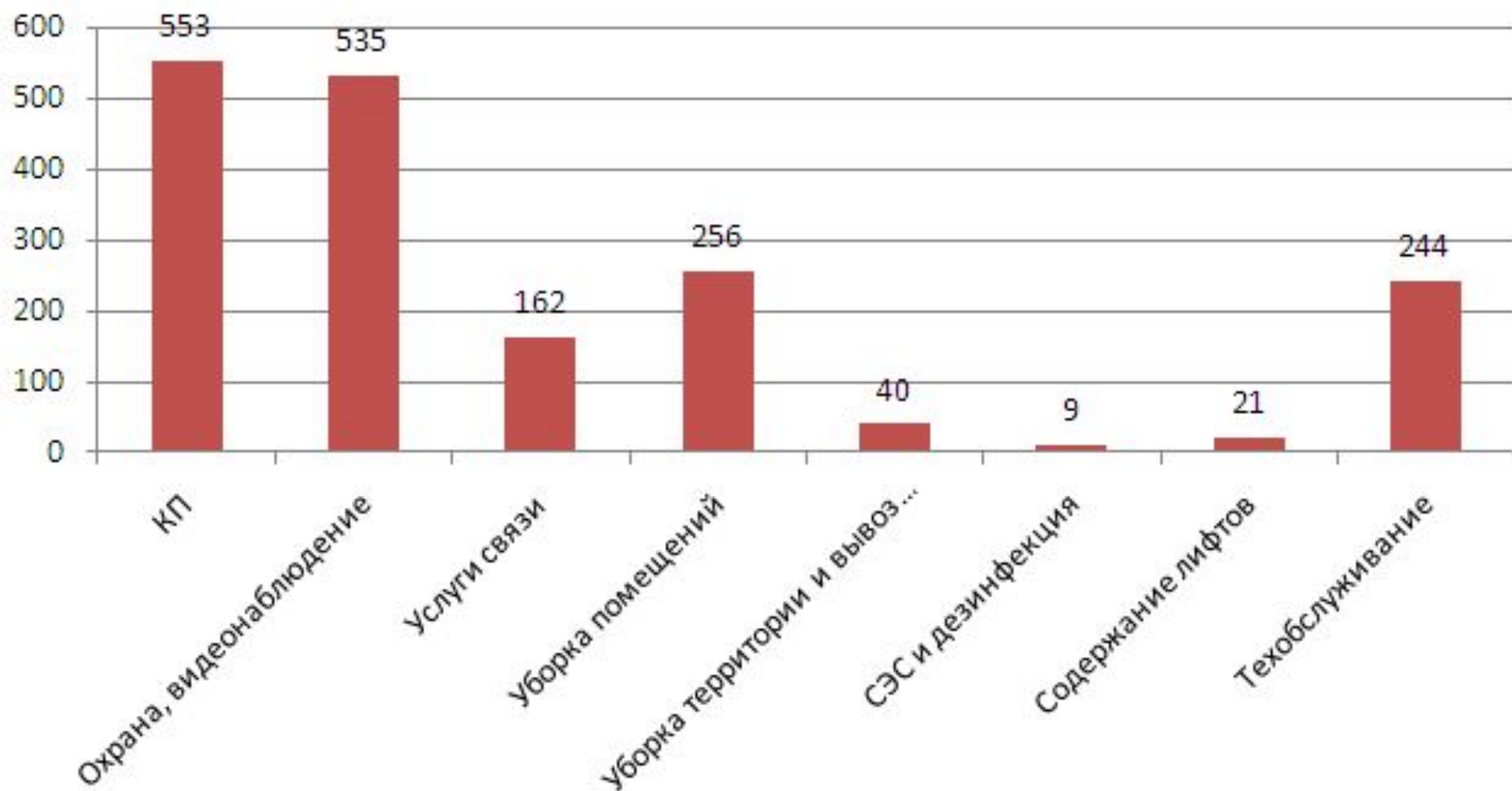
доля эксплуатационных лежит в интервале 7 – 20%.

Выборка данных по городам-миллионникам

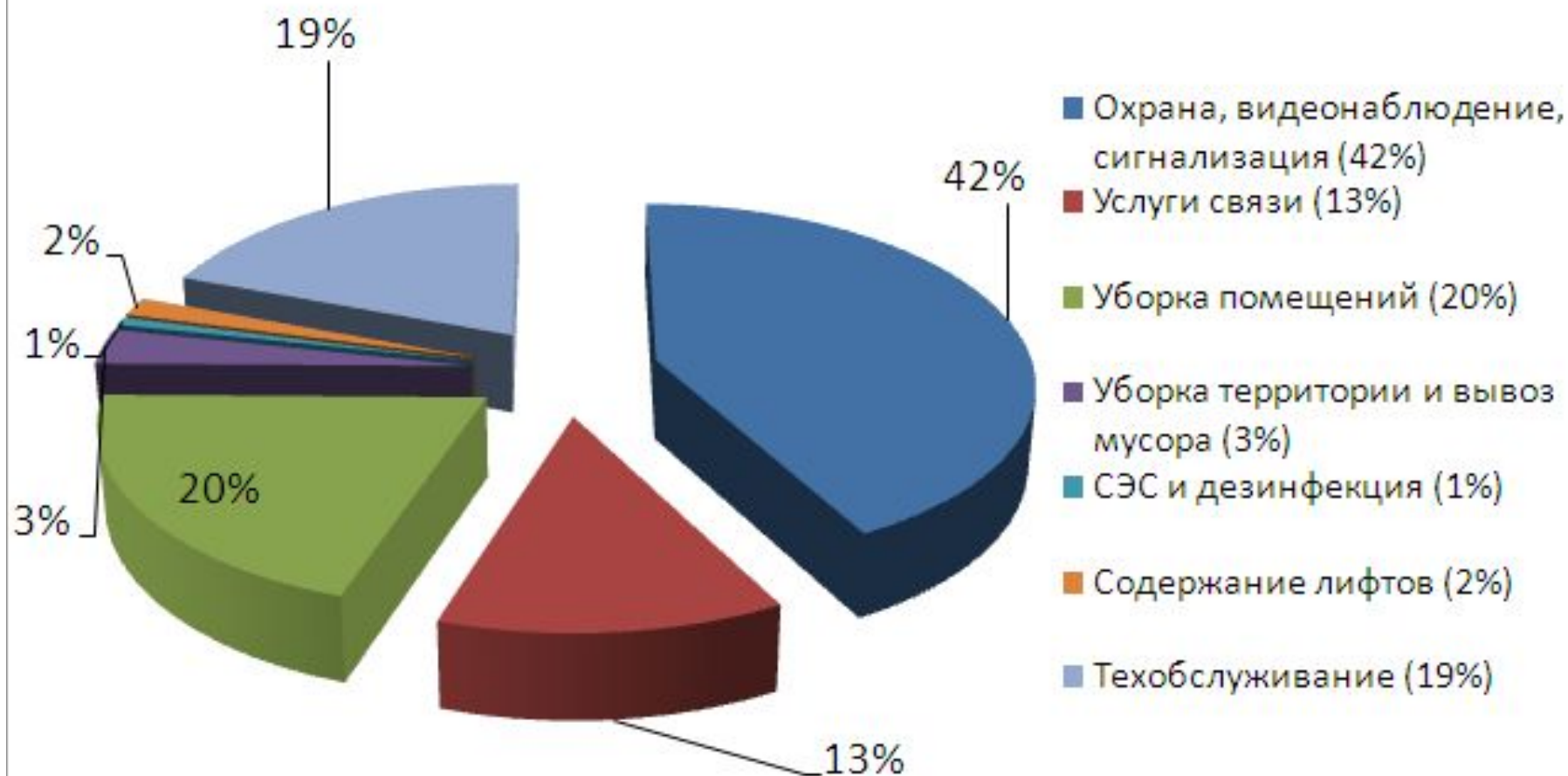
- Нижний Новгород (1,25 млн. чел.),
- Челябинск (1,13 млн. чел.),
- Ростов-на-Дону (1,09 млн. чел.),
- Красноярск (0,97 млн. чел.),
- Екатеринбург (1,35 млн. чел.),
- Самара (1,16 млн. чел.),
- Новосибирск (1,47 млн. чел.).



Значения расходов для офисных объектов (по городам-миллионникам), руб./кв. м/год



Структура эксплуатационных расходов



Соотношение коммунальных и эксплуатационных расходов (по городам-миллионникам), руб./кв. м/год



Доля коммунальных расходов в общей сумме условно-переменных расходов составляет 30%.

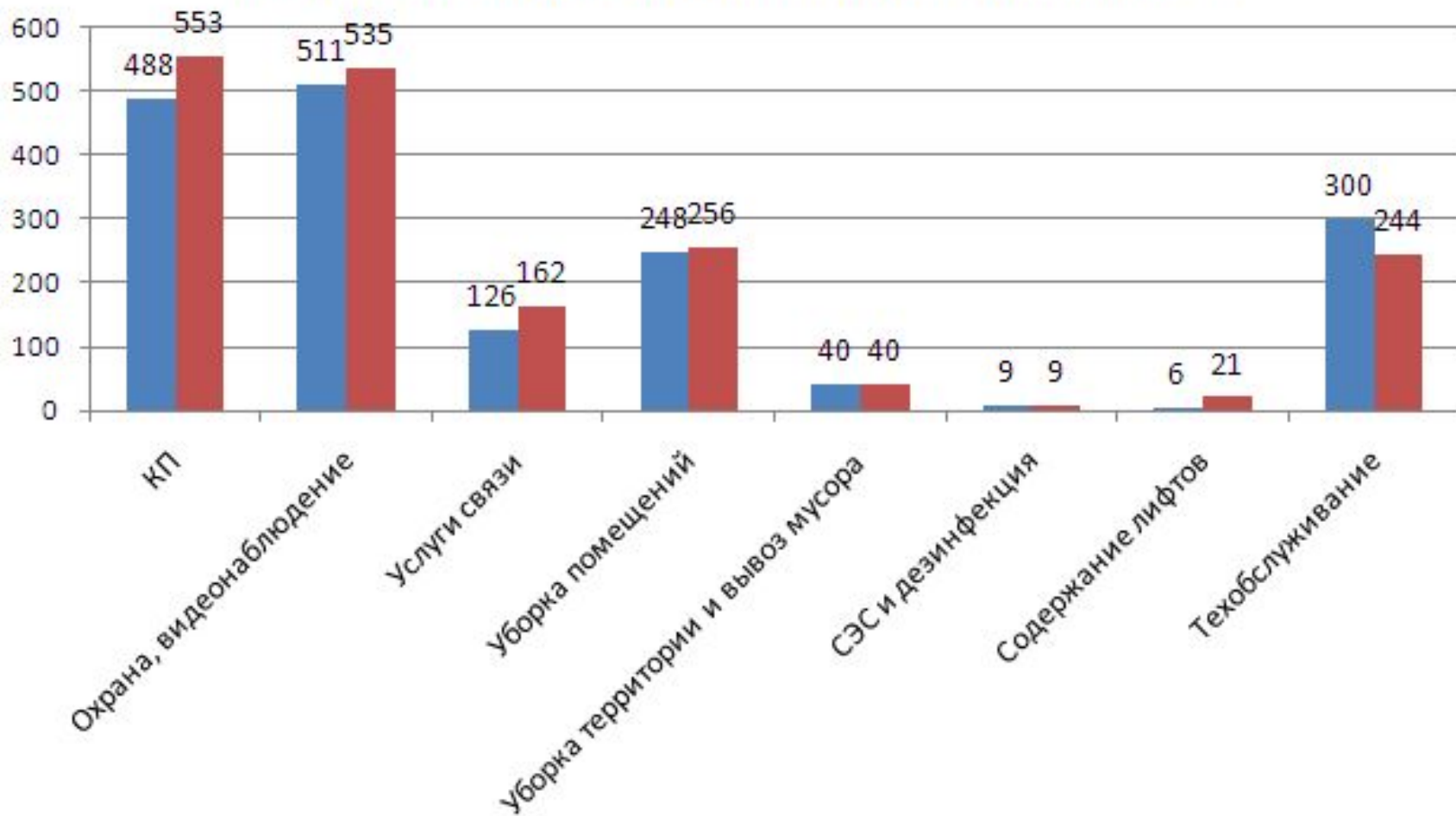
При средних величинах рыночных арендных ставок для офисных помещений среднего уровня (кл. В) в интервале 8 000 – 12 000 руб./кв.м/год, доля условно-переменных расходов составляет: 20 – 23%,

в том числе:

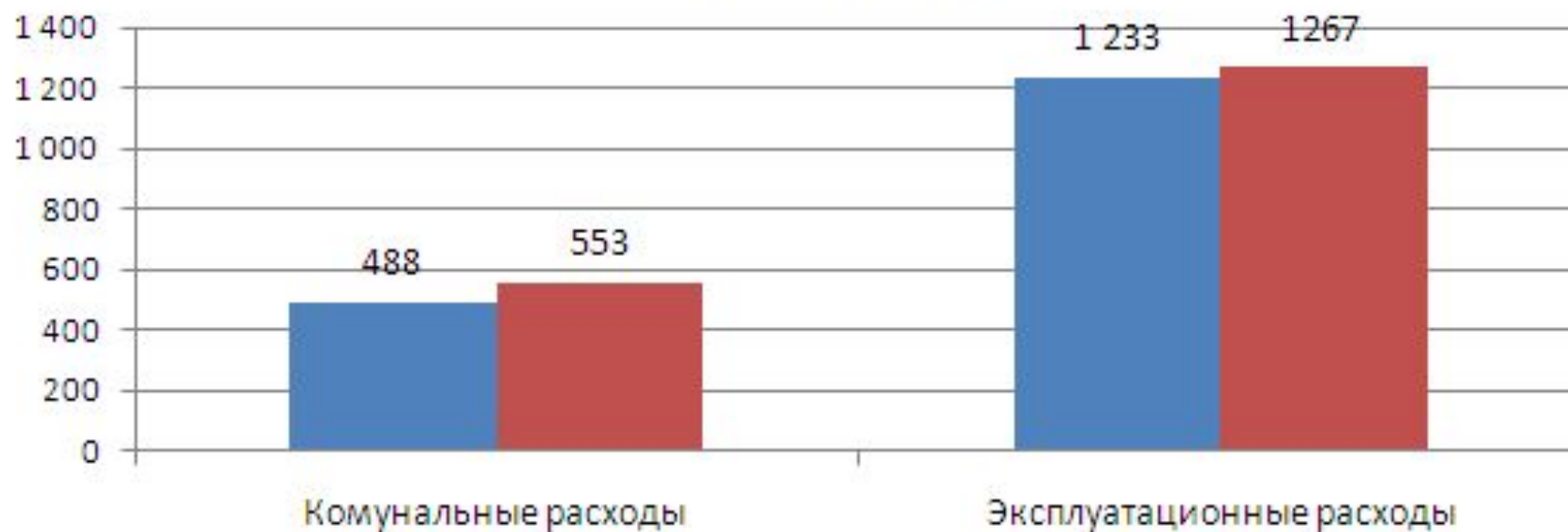
доля коммунальных расходов около 4 – 7%,

доля эксплуатационных лежит в интервале 11 – 16%.

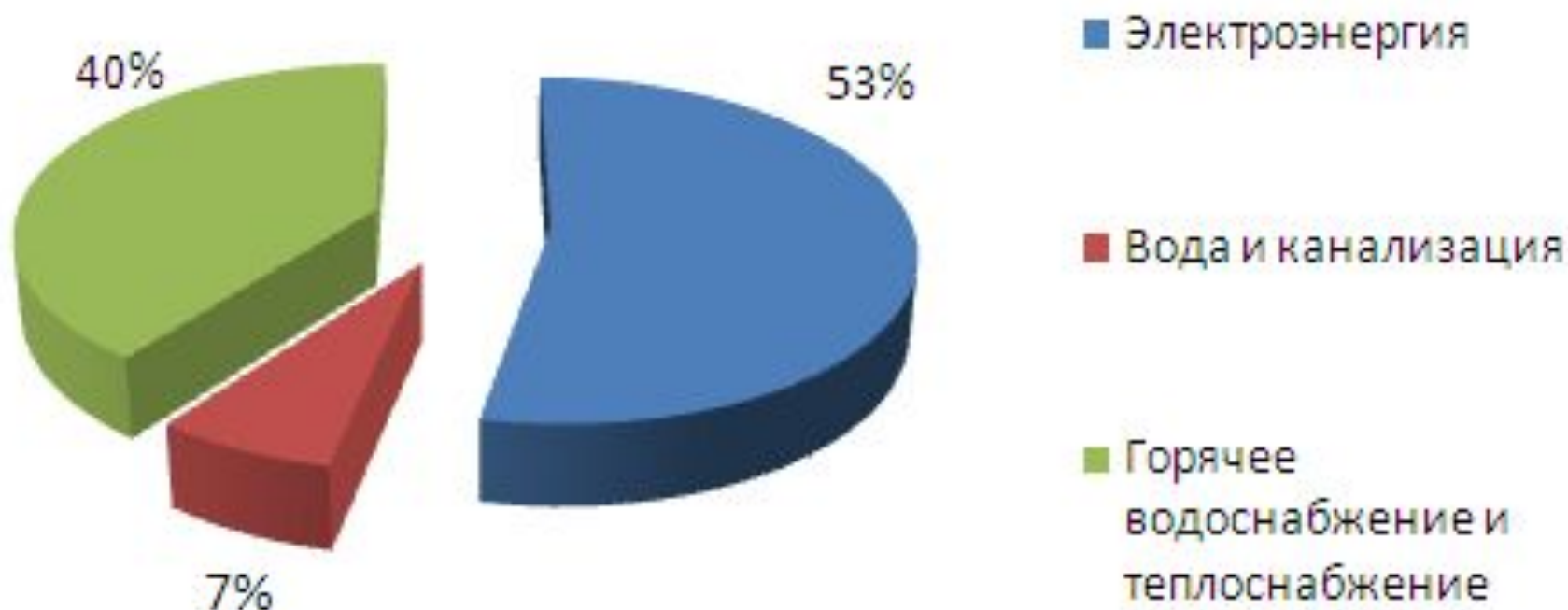
Соотношение расходов для офисных объектов (по всей выборке и городам-миллионникам), руб./кв. м/год



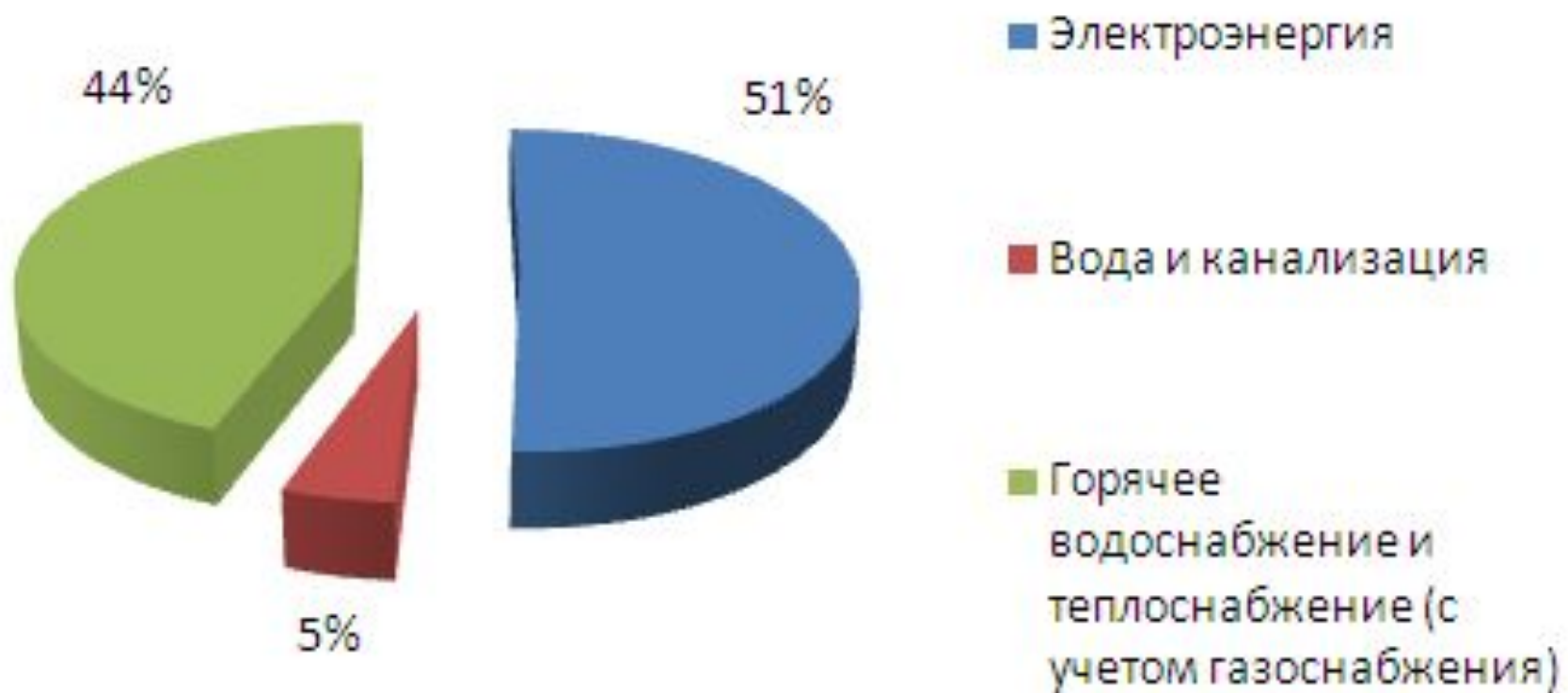
**Соотношение коммунальных и эксплуатационных
расходов (по всей выборке и городам-миллионникам),
руб./кв. м/год**



Распределение коммунальных расходов для офисных зданий (г. Новосибирск)



Распределение коммунальных расходов для офисных зданий (г. Самара)



Данные ведущих аналитических агентств (Москва, С-Петербург)

Класс	Арендная ставка, \$/кв.м/год	Операционные расходы (условно- переменные), \$/кв.м/год	% в арендной ставке	Источник информации
A	500-1100	80-210	16-19	Knight Frank (www.knightfrank.ru)
B+	350-550	80-120	23-22	
B-	200-395	50-80	25-20	
	Среднее		21	
A	700-1200	120-150	17-13	Портал www.arendator.ru/
B	450-850	80-125	18-15	
	Среднее		16	
A	750	75-120	10-16	Blackwood (www.blackwood.ru/)
B+	520	50-90	10-17	
B-	360	35-60	10-17	
	Среднее		13	
A	800	135-140	17-18	Портал http://zдание.info/
B	650	115-120	18-19	
	Среднее		18	

Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки

№ п/п	Показатель	Значение по 16 городам РФ	Значение по 7 городам- миллионникам
1	Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки по данным аналитических агентств (Москва, С-Петербург)	13 – 21%	-
2	Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа)	10 – 29%	20 – 23%
	<i>в том числе:</i>		
2.1	доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	3 – 8%	4 – 7%
2.2	доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	7 – 20%	11 – 16%

Состав условно-переменных расходов

№ п/п	Показатель	Значение по 16 городам РФ	Значение по 7 городам- миллионникам
1	Среднее значение величины коммунальных расходов, руб./кв. м/год	488	553
2	Доля коммунальных расходов в общей сумме расходов	28%	30%
3	Среднее значение эксплуатационных расходов, руб./кв. м/год	1 233	1 267
4	Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов	72%	70%

Структура коммунальных расходов по их видам

№ п/п	Показатель	Значение по 16 городам РФ	Значение по 7 городам- миллионникам
1	Электроэнергия	-	50%
2	Вода и канализация	-	5 – 10%
3	Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом газоснабжения)	-	40 – 45%

Структура эксплуатационных расходов по их видам

№ п/п	Показатель	Значение по 16 городам РФ	Значение по 7 городам- миллионникам
1	Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	41%	42%
2	Услуги связи	10%	13%
3	Уборка помещений	20%	20%
4	Уборка территории и вывоз мусора	3%	3%
5	СЭС и дезинфекция	1%	1%
6	Содержание лифтов	1%	2%
7	Техобслуживание	24%	19%



Контактная информация:

г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, 30/2, оф. 300

тел. (383) 220-50-37, 201-46-40

e-mail: sibocenka@bk.ru

www.sibocenka.com