Научная статья
Original article
УДК 338.242.2

РОЛЬ ФИНАНСОВЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ПРИ УПРАВЛЕНИИ АРЕНДОВАННЫМИ ТОРГОВЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ
THE ROLE OF FINANCIAL CHARACTERISTICS IN THE MANAGEMENT OF COMMERCIAL PREMISES RENTAL

Бастрыкин Константин Андреевич, магистрант, Государственный университет по землеустройству, г. Москва, e-mail: kostya.bastrikin@yandex.ru

Bastrykin Konstantin Andreevich, undergraduate, State University of Land Management, Moscow, e-mail: kostya.bastrikin@yandex.ru

Аннотация: В статье рассматривается значимость финансовых характеристик для эффективного управления арендованными торговыми помещениями. Под особое внимание попадают ключевые показатели, такие как арендная ставка, рентабельность и операционные расходы, которые непосредственно влияют на принятие стратегических решений.

Abstract: The article examines the importance of financial characteristics for the effective management of leased retail premises. Special attention is paid to key indicators such as the rental rate, profitability and operating expenses, which directly affect strategic decision-making.

Ключевые слова: торговые помещения, арендная ставка, рентабельность, управление недвижимостью, коммерческая недвижимость

Keywords: retail premises, rental rate, profitability, real estate management, commercial real estate

Управление арендованными торговыми помещениями может рассматриваться в совокупности разных объектов недвижимости, предназначенных для генерации дохода, например, «островки» в торговых центрах, отдельно-стоящие здания, палатки, павильон. Основные понятия, связанные с коммерческой недвижимостью, включают:

– аренду;
– рентабельность;
– операционные расходы (OPEX).

Эти термины помогают инвесторам и владельцам бизнеса оценивать потенциальную прибыльность и риски инвестиций в недвижимость. Однако, при расчетах и анализе вышеуказанных показателей стоит помнить об их экономических и правовых особенностях.

1. Арендная плата

Что касается арендной платы, в случае возникновения разногласий и отсутствия взаимных договоренностей у арендатора и арендодателя, можно обратиться к оценке арендной ставки помещения. Порядок предоставления услуг по оценке арендной ставки регламентируется №135-ФЗ (от 29.07.1998). Актуальная редакция Федерального закона принята 31.07.2020 года. Согласно последним изменениям, такая оценка может быть произведена не чаще 1-го раза в год и не реже 1-го раза в 5 лет.

Существует 3 классических метода оценки, которые также применимы для оценки арендной ставки:

Таблица 1 - Методы оценки арендной ставки для торговых помещений

Метод оценки	Характеристика	Порядок расчета
Затратный	Суть методики состоит в том, что арендодатель компенсирует понесенные им затраты, связанные с приобретением имущества и передачей его в аренду. Арендодатель должен не только компенсировать затраты, но и получить доход.	АС = А + КР + ТР + НР + + ДВК +С + З, где: АП – арендная ставка; А – значение суммы простого воспроизводства вложенного капитала; КР – размер накопления на очередной капитальный ремонт; ТР – размер расходов на текущий ремонт; НР – постоянные расходы по обслуживанию объекта; ДВК – доход арендодателя на вложенный капитал; С – затраты на страхование имущества; З – плата за пользование земельным участком.
Сравнительный	Предусматривает анализ стоимости аренды схожих по характеристикам объектов.	Расчет путем сопоставления арендной ставки у аналогов (схожих помещений с такими же характеристиками)
Доходный	Базируется на прогнозировании уровня дохода, возможного при коммерческом использовании недвижимости.	АС = ПВД / S, где: АС – арендная ставка; ПВД – потенциальный валовый доход; S – площадь помещения.

Исходя из таблицы 1, можно сказать, что выбор подхода оценки и стоимости аренды в целом зависят от множества факторов.

В их число входят:

– расположение объекта;

– площадь и другие технико-эксплуатационные характеристики помещения;

– функциональное назначение;

– текущее техническое состояние, включая степень износа, качество и время последнего капитального или текущего ремонта;

– уровень развития инфраструктуры района, на территории которого расположен объект.

Более того, стоит отдельно отметить, что существует приказ Минстроя РФ от 14.09.1992 N 209 "Об утверждении Методики по определению уровня арендной платы за нежилые здания (помещения)", согласно которому ставка арендной платы может рассчитываться следующим образом:

Апл. = [(Сби х jз х Кк х Кист х Ккр х Ен + Ам) х S + Па] х Ндс х j инф, где:

– Апл - годовая арендная плата за нежилое здание (помещение), руб.;

– Сби - балансовая стоимость здания с учетом износа в расчете на 1 кв. м. общей площади, включающей в себя площадь внутренних помещений здания без площадок лестничных клеток, технических подвалов и пр., руб./кв. м;

– jз - индекс увеличения затрат на строительно-монтажные работы;

– Кк - коэффициент минимальной комфортабельности, принимается равным 1. При размещении объекта аренды в подвале - снижается на 0,25, а при отсутствии в здании (помещении) водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения - на 0,1 за каждый отсутствующий элемент обустройства;

– Кист - коэффициент увеличения затрат в связи с проведением ремонтно-строительных работ в исторической части города;

– Ккр - коэффициент превышения стоимости комплексного капитального ремонта и реконструкции над стоимостью нового строительства;

– Ен - нормативный коэффициент эффективности капиталовложений;

– Ам - годовая амортизация в расчете на 1 кв. м. общей полезной площади здания (помещения), руб./кв. м;

– S - общая площадь нежилого здания (помещения), сдаваемого в аренду, кв. м;

– Па - арендная плата на землю, используемую арендатором нежилого здания (помещения);

– j инф - коэффициент (индекс) инфляции;

– Ндс - коэффициент, учитывающий налоги на добавленную стоимость.

2. Рентабельность от сдачи помещения в аренду

При расчете рентабельности, в том числе и арендованных помещений, разделяют 2 ее типа:

– «грязная», которая не учитывает расходы по эксплуатации;

– «чистая», которая учитывает расходы по эксплуатации и показывает сколько чистой прибыли получает бизнес с каждого рубля выручки.

Для бизнеса также важно, чтобы рентабельность была не ниже определенного уровня. Он называется порогом рентабельности. Расчет этого показателя помогает определить минимальную норму выручки, которая покроет расходы на производство или создание продукта.

Если минимальная сумма выручки не наберется, затевать предприятие не имеет смысла. А чем дальше показатель от нижней границы, тем быстрее вернутся вложения.

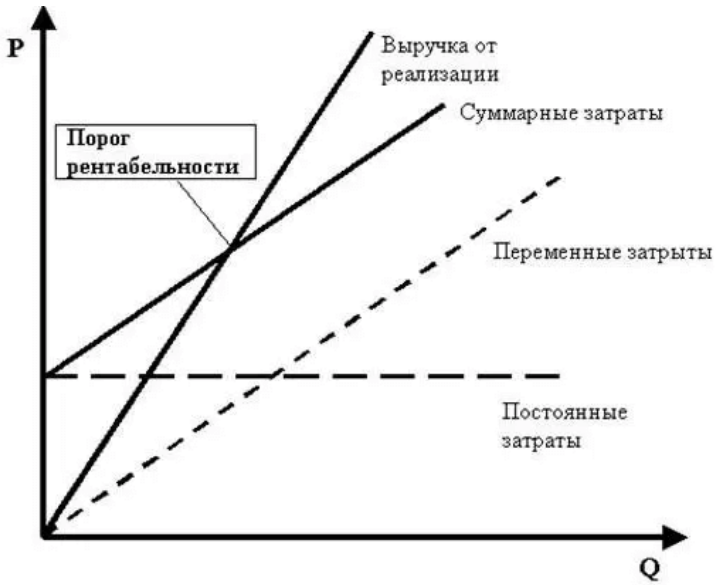

Рисунок 1 - График порога рентабельности

Итак, для расчета рентабельности, необходимо:

– Определить «грязную» рентабельность;

– Рассчитать затраты на эксплуатацию;

– Выявить «чистую» рентабельность.

Чтобы рассчитать «грязную» рентабельность, необходимо умножить ежегодный доход от объекта на 100% и разделить на его стоимость.

В свою очередь, затраты на эксплуатацию состоят из:

– Затрат на текущий ремонт, который вы будете оплачивать постоянно;
– Расходов на содержание здания и придомовой территории;
– Сопутствующих издержек.

И по итогу, чтобы рассчитать «чистую» рентабельность нужно суммировать все расходы по эксплуатации, отнять их от выручки и уже эту сумму подставить в качестве дохода для расчета.

3. Операционные расходы (OPEX)

Последней финансовой характеристикой при управлении арендованными торговыми помещениями рассмотрим операционные расходы или OPEX.

OPEX — это средства, из которых собственник здания покрывает расходы по содержанию имущества. Эти расходы складываются из ряда факторов:

– техническое обслуживание и ремонт здания;
– благоустройство прилегающей территории;
– налоги на имущество и земельный участок;
– страхование объекта;
– охрана и др.

Нужно понимать, что содержание здания ложится на плечи арендаторов, в теории — пропорционально занимаемой ими площади. При этом если коммунальные платежи не оплачиваются по счету, то в пакет расходов собственник вполне может включить и их. Еще один пункт расходов — маркетинговое продвижение комплекса. Этот процесс всегда весьма затратный, поэтому собственники предпочитают тоже включить его в OPEX и удержать средства с арендаторов.

Стоит отметить, что ставки OPEX в Москве, по оценкам аналитиков, самые высокие в Европе. Их средний размер составляет $120-140/м2 в год. При этом у

конкурентных объектов с локацией в центре ставки могут достигать $200/м2 в год — в процентном соотношении это 15-20% от общих затрат на аренду. Очевидно, что размер операционных расходов — далеко не последний фактор при выборе помещения для компании.

Размер OPEX может быть фиксированным на срок действия договора аренды или индексироваться, начиная со второго года:

– С учетом индекса потребительских цен;
– В размере 5-15% (определяется арендодателем);
– Перерасчет по принципу «open book».

Последний вариант — самый прогрессивный и выгодный для арендатора. В этом случае собственник рассчитывает фактическую стоимость OPEX за прошедший календарный год. Если она превысила расчетную, арендатор доплачивает недостающую сумму. А если сумма оказалась меньше, чем уплаченная вперед, собственник возвращает разницу.

Таким образом, внимание к финансовым характеристикам является неотъемлемой частью эффективного управления арендованными торговыми помещениями, способствуя как финансовой устойчивости, так и общему росту бизнеса.

Правильный расчет и использование арендной ставки, операционных затрат и рентабельности помогут не только избежать лишних расходов, но и увеличить прибыль, при сдаче помещения в аренду или сэкономить в случае аренды такого помещения.

Список литературы

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ; Текст: электронный // Консультант Плюс: [сайт]. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 23.10.2024).

2. Приказ Минстроя РФ от 14.09.1992 N 209 "Об утверждении Методики по определению уровня арендной платы за нежилые здания (помещения)"; Текст:

электронный // Консультант Плюс: [сайт]. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2571/ (дата обращения: 24.10.2024).

3. Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / Е.А. Савельева. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2022. — 447 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — DOI 10.12737/945341. - ISBN 978-5-9558- 0621-1. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1862634 (дата обращения: 23.10.2024).

4. Райзберг, Б. А. Курс экономики : учебник / Б.А. Райзберг, Е.Б. Стародубцева ; под ред. Б.А. Райзберга. — 5-е изд., испр. — Москва : ИНФРА-М, 2022. — 686 с. + Доп. материалы [Электронный ресурс]. — (Высшее образование: Бакалавриат). — DOI 10.12737/1568. - ISBN 978-5-16-009527-1. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1735645 (дата обращения: 24.10.2024).

5. Масленников, В. В., Финансовый менеджмент в управлении коммерческой недвижимостью : учебник / В. В. Масленников, А. В. Талонов. — Москва : КноРус, 2022. — 232 с. — ISBN 978-5-406-08985-9. — URL: https://book.ru/book/941799 (дата обращения: 22.10.2024).

6. Земельно-правовые проблемы управления недвижимостью : Учебное пособие / под ред. О.А. Романова — Москва : Проспект, 2022. — 168 с. — ISBN 978-5-392-36770-2. — URL: https://book.ru/book/948389 (дата обращения: 23.10.2024).

7. Есина А.Н. Совершенствование эффективности управления объектами коммерческой недвижимости / А.Н. Есина, А.Р. Кузьмин, П.С. Баркова [и др.] // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 7 (108). – С. 241-245. – Текст : непосредственный.

8. Изместьева В.В. Редеволпмент коммерческой недвижимости / В.В. Изместьева, А.А. Шиховцов // Научные труды КубГТУ : электрон. журн. – 2020. – № 8. – С. 314-319. – Текст : непосредственный.

References

1. Federal Law "On Appraisal Activities in the Russian Federation" dated 07/29/1998 N 135-FZ; Text: electronic // Consultant Plus: [website]. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586 / (date of application: 10/23/2024).

2. Order of the Ministry of Construction of the Russian Federation dated 09/14/1992 N 209 "On approval of the Methodology for determining the level of rent for non-residential buildings (premises)"; Text: electronic // Consultant Plus: [website]. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_2571 / (accessed: 10/24/2024).

3. Savelyeva, E. A. Economics and real estate management : a textbook / E.A. Savelyeva. — 2nd ed., reprint. and add. — Moscow : University textbook : INFRA-M, 2022. — 447 p. — (Higher education: Bachelor's degree). — DOI 10.12737/945341. - ISBN 978-5-9558- 0621-1. - Text : electronic. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1862634 (date of application: 10/23/2024).

4. Raisberg, B. A. Course of economics : textbook / B.A. Raisberg, E.B. Starodubtseva; edited by B.A. Raisberg. — 5th ed., ispr. — Moscow : INFRA-M, 2022. — 686 p. + Additional materials [Electronic resource]. — (Higher education: Bachelor's degree). — DOI 10.12737/1568. - ISBN 978-5-16-009527-1. - Text : electronic. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1735645 (date of request: 10/24/2024).

5. Maslennikov, V. V., Financial management in commercial real estate management : textbook / V. V. Maslennikov, A.V. Talonov. — Moscow : KnoRus, 2022. — 232 p. — ISBN 978-5-406-08985-9. — URL: https://book.ru/book/941799 (date of reference: 10/22/2024).

6. Land and legal problems of real estate management: Textbook / edited by O.A. Romanov — Moscow : Prospekt, 2022. — 168 p. — ISBN 978-5-392-36770-2. — URL: https://book.ru/book/948389 (date of application: 10/23/2024).

7. Yesina A.N. Improving the efficiency of management of commercial real estate objects / A.N. Yesina, A.R. Kuzmin, P.S. Barkova [et al.] // Economics and Entrepreneurship. – 2019. – № 7 (108). – Pp. 241-245. – Text : direct.

8. Izmestyeva V.V. Redevelopment of commercial real estate / V.V. Izmestyeva, A.A. Shikhovtsov // Scientific works of KubSTU : electron. Journal – 2020. – No. 8. – pp. 314-319. – Text : direct.