



## Введение

Актуальность выбранной темы заключается в том, что для любого коммерческого предприятия офисные помещения являются частью факторов, отражающих деловую репутацию предприятия в бизнес-кругах. Качество офисного помещения является одним из критериев оценки для партнеров и клиентов предприятия общего уровня развития компании и перспективы сотрудничества.

Стоит также отметить, что для любого коммерческого предприятия важно определить величину потенциальных затрат и их экономическую целесообразность. Таким образом, при оценке затрат на приобретение или аренду офисного помещения – требуется проанализировать факторы, влияющие на стоимость офисных помещений; произвести оценку потенциально покупаемого/арендуемого офисного помещения; выбрать наиболее подходящий вариант для данного предприятия.

Структура данной работы включает в себя:

1. Определение нормативно-правовой базы по оценки стоимости офисных помещений и факторов, влияющих на стоимость офисных помещений – анализ законодательства РФ касательно оценки недвижимости в целом и определение специфики такого вида недвижимости, как офисные помещения; определение возможных факторов, влияющих на стоимость офисных помещений.
2. Анализ факторов, влияющих на стоимость офисных помещений – изучение тенденции рынка недвижимости за 4 квартал 2017 года; определение ключевых факторов, влияющих на стоимость недвижимости и их аналитика.
3. Заключение – обобщение полученных в ходе исследования результатов оценки факторов, влияющих на стоимость недвижимости.
4. **Определение нормативно-правовой базы по оценки стоимости офисных помещений и факторов, влияющих на стоимость офисных помещений**

Так как, оценка стоимости офисных помещений относится к оценочной деятельности – данный вид оценки включает в себя всю нормативно-правовую базу

по оценочной деятельности в Российской Федерации с учетом корректировки на специфику данного вида оценки. К таким нормативно правовым актам относятся:

- Конституция Российской Федерации – как основной закон государства, обладающий высшей юридической силой, закрепляющий и регулирующий базовые общественные отношения.
- Кодексы Российской Федерации – в качестве примера, имеющего прямое отношение к оценке стоимости офисных помещений можно отнести такие кодексы, как: Гражданский кодекс РФ и Налоговый кодекс РФ. Гражданский кодекс РФ – в части определения правового положения участников гражданского оборота, а также в качестве регулятора договорных отношений и иные обязательства. Налоговый кодекс РФ – в части анализа и прогноза денежных потоков, связанных с использованием оцениваемого имущества.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – как основной закон, регулирующий оценочную деятельность.
- Федеральные стандарты оценки (ФСО) – в качестве примера, имеющего прямое отношение к оценке стоимости офисных помещений можно привести: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7), как основной стандарт, регулирующий оценку недвижимого имущества, к которому относятся офисные помещения.
- Прочие документы уполномоченных органов (например, методические рекомендации Минэкономразвития или Национального совета по оценочной деятельности).

Определив нормативно правовую базу оценки стоимости офисных помещений для дальнейшего анализа факторов, влияющих на стоимость офисных помещений – требуется определить данные факторы. Данные факторы можно разделить на 2 группы – характеристика региона, в котором расположено рассматриваемое офисное помещение и характеристика самого помещения. Характеристику региона, в котором расположено рассматриваемое офисное помещение, условно, можно поделить на 3 категории факторов – социальные, экономические и физические.

К социальным фактором в регионе пребывания рассматриваемого офисного помещения можно отнести:

- уровень образования и культуры населения;
- плотность заселения;
- инфраструктура;

- плотность заселения.

К экономическим факторам в регионе пребывания рассматриваемого офисного помещения можно отнести:

- рынок недвижимости;
- состояние и перспективы строительства;
- налоги в области недвижимости;
- спрос и предложение;
- обеспеченность населения объектами общественного назначения.

К физическим факторам в регионе пребывания рассматриваемого офисного помещения можно отнести:

- географическое положение;
- экология;
- сейсмическая активность;
- природные ресурсы;
- топографические факторы;
- геологические факторы.

Характеристика офисного помещения включает в себя такие факторы, как:

- месторасположение;
- класс;
- общая и полезная площадь;
- техническое состояние и уровень оснащения помещения;
- этаж расположения;
- пешеходная, транспортная, визуальная доступность;
- удобство подхода и парковки автотранспорта;
- наличие телекоммуникации и качество провайдер телекоммуникационных услуг;
- система кондиционирования и вентиляции;
- планировка и отделка;
- культурно-историческая ценность здания;
- год постройки;

## **1. Анализ факторов, влияющих на стоимость офисных помещений**

Для проведения анализа факторов, влияющих на стоимость офисных помещений требуется изучить тенденции рынка офисной недвижимости. Для изучения выбраны наиболее крупные города Российской Федерации – Москва и Санкт-Петербург.

По итогам 4ого квартал 2017 года можно отметить увеличение объем ввода офисов в Москве по сравнению с 2016 годом на 29%, составляющего – 408 тыс. кв. м. Крупнейшими объектами как последнего квартала, так и всего года, стали два комплекса в ММДЦ «Москва-Сити» – башня «Восток» бизнес-центра «Федерация» и «IQ-квартал».

Высококачественные офисы классов А и В+ по-прежнему привлекают наибольшее внимание российских и международных компаний. При этом лидером по объему сделок в прошедшем году стал класс В+ (55% в общей структуре спроса), на класс А пришлось 35%. Больше всего сделок было заключено за пределами ТТК – 40%.

Доля незанятых офисов за год снизилась с 15,5% до 13,8%. Стоит отметить, что рост показателя на качественном рынке был зафиксирован только в классе В- (на 2,4 п.п., до 12,2%), что обусловлено переездом арендаторов в более качественные помещения. Вакантность офисов класса А за год сократилась с 18,9% до 16,5%, а наиболее сильное снижение произошло в классе В+ – на 3,7 п.п., до 13,5%.

По итогам 4ого квартала 2017 года рынок качественных офисных площадей Санкт-Петербурга увеличился на 40,7 тыс. кв. м, а в целом за год – на 117 тыс. кв. м. Это является минимальным значением за всю историю рынка офисной недвижимости города.

Динамика арендных ставок в 4 кв. определялась изменениями вакантности. В классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды за 4 кв. не изменилась и составила 1 691 руб. за кв. м в месяц, в классе В – увеличилась на 0,5%, до 1 189 руб. за кв. м в месяц (включая НДС и эксплуатационные расходы). По итогам года рост составил 5,7% в классе А и 4,6% в классе В.

Относительно результатов анализа рынка офисной недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге, можно отметить тот факт, что арендаторов в большей степени привлекает недвижимость классов А и В+. При этом наибольшее предпочтения арендаторы отдают классу В+.

Для наиболее детального анализа факторов, влияющих на стоимость недвижимости необходимо изучить классификацию офисной недвижимости, с целью выявления факторов, характеризующих наиболее предпочтительный для арендаторов класс – В+.

Для определения характеристик класса В+ выбран классификатор Московского Исследовательского Форума. По данному классификатору отмечается, что здание Класса А, В+ должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Классификатор включает в себя такие «обязательные» критерии, как:

- центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха (обязательный);
- современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей;
- открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 6х6 м;
- минимальная высота потолка «в чистоте» 2,7 м;
- современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение;
- обеспеченность парковочными местами: между Садовым кольцом и ТТК: не менее чем 1/80; между ТТК и МКАД: не менее чем 1/60; за пределами МКАД: 1/30 – 1/40 и более;
- отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения двух и более независимых провайдеров;

Также классификатор включает в себя такие факультативные критерии, как:

- два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 м<sup>2</sup> полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения;
- способность системы обеспечивать круглосуточное охлаждение серверных круглогодично, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22 С 0 ± 1 С 0, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м<sup>3</sup> в час на 10 м<sup>2</sup> арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания;

- глубина этажа от окна до окна – не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» – не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м;
- расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее);
- местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 – 15 мин в утренние и вечерние часы пик;
- кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания.

Данный классификатор выделяет также такие критерии, как «рекомендации», включающие в себя:

- максимальный период ожидания лифтов не более 30 секунд;
- соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности зданий.

На основе данных анализа рынка офисной недвижимости и классификации, являющейся наиболее предпочтительной для арендаторов можно сделать вывод, что факторами, влияющими на стоимость офисной недвижимости, являются вышеперечисленные критерии, характеризующие категорию недвижимости класса В+, а именно – положение офисного помещения; внутреннее и внешнее обустройство офисного помещения; наличие и определенные характеристики парковки, прилегающей к офисному помещению; вариативность в выборе провайдера; внешняя среда местности, в которой располагается офисное помещение. Наличие или отсутствие того или иного фактора оказывает прямое влияние на стоимость офисной недвижимости – «обязательные» и «факультативные» в наибольшей степени; «рекомендации» – в наименьшей.

## **Заключение**

По итогам исследования современных тенденций рынка офисной недвижимости можно отметить тот факт, что наиболее предпочтительной офисной недвижимостью для потенциальных покупателей и арендаторов является офисная

недвижимость класса В+.

Отталкиваясь от критериев, характеризующих класс В+ офисной недвижимости, можно выделить несколько процедур, которые позволят проанализировать и оценить факторы, влияющие на стоимость офисной недвижимости; данные процедуры включают в себя:

1. осмотр офисных помещений и сбор информации об их физических характеристиках;
2. анализ внешней и внутренней среды объекта офисной недвижимости;
3. выбор применяемых подходов и методов к оценке офиса с учетом его специфики;
4. рыночная оценка офисных помещений.

## **Список литературы**

1. *"Гражданского кодекса Российской Федерации"*;
2. *Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ;*
3. *<http://www.arendator.ru> – информационно-аналитический портал по коммерческой недвижимости в РФ;*
4. *<http://www.ocenchik.ru> – информационно-аналитический портал по оценочной деятельности в РФ;*
5. *<http://www.knightfrank.ru> – сайт Лондонской консалтинговой компании Knight Frank;*