

В. А. Малашенко^{1}*

Главные аспекты правильной оценки офисной недвижимости

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация
* e-mail: mvamabmovm07@gmail.com

Аннотация. Корректная оценка офисной недвижимости важна для принятия обоснованных решений при сделках с недвижимостью. Она помогает определить стоимость объекта, а также может использоваться для привлечения инвестиций или в оценке финансового состояния компании. Инвесторы заинтересованы в офисной недвижимости с высокой степенью доходности. Правильная оценка помогает предварительно определить ожидаемую прибыль инвесторов и убедить их в целесообразности вложения средств. В целом, правильная оценка офисной недвижимости является важным инструментом для принятия обоснованных финансовых и стратегических решений, а также для привлечения инвестиций и обеспечения эффективного управления активами. Правильная оценка может быть решающим фактором для бизнеса. В статье представлены основные особенности оценки офисной недвижимости, выявлены проблемы, риски и перспективы ее развития, а также рассмотрены основные факторы и методы оценки.

Ключевые слова: офисная недвижимость, коммерческая недвижимость, недвижимость, оценка, стоимость, оценка офисной недвижимости, подходы оценки, методы оценки

V. A. Malashenko^{1}*

The main aspects of the correct assessment of office real estate

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: mvamabmovm07@gmail.com

Abstract. The correct assessment of office real estate is important for making informed decisions in real estate transactions. It helps to determine the value of the object, and can also be used to attract investments or to assess the financial condition of the company. Investors are interested in office real estate with a high degree of profitability. A proper assessment helps to determine the expected profit of investors in advance and convince them of the expediency of investing funds. In general, the correct assessment of office mobility is an important tool for making informed financial and strategic decisions, as well as for attracting investments and ensuring effective asset management. The right assessment can be a decisive factor for a business. The article presents the main features of the evaluation of office real estate, identifies problems, risks and prospects for its development, and also considers the main factors and methods of evaluation.

Keywords: office real estate, commercial real estate, real estate, valuation, cost, valuation of office real estate, valuation approaches, valuation methods

Введение

Оценка офисной недвижимости является важным инструментом для определения стоимости и потенциала данного типа недвижимости. Она включает в себя анализ таких факторов, как местоположение, состояние здания, арендные платежи и другие важные характеристики.

Одной из основных проблем, связанных с оценкой офисной недвижимости, является сложность определения рыночной стоимости в условиях изменяющихся требований бизнеса. Офисные помещения подвержены переменчивости спроса на рынке и изменениям в экономической ситуации, что может затруднять точное определение их стоимости.

Оценка офисной недвижимости может быть полезна для принятия решений о покупке или продаже данного типа недвижимости, нахождении оптимального времени для сделки и определения возможностей для улучшения активов.

Несмотря на риски и проблемы, оценка офисной недвижимости имеет свои перспективы в виде повышения стоимости и доходности в условиях изменяющихся требований бизнеса и является важным аспектом для инвесторов и владельцев, предоставляющим информацию о рыночной стоимости и потенциале данного типа недвижимости. В данной статье мы рассмотрим основные теоретические аспекты оценки офисной недвижимости.

Методы

Офисная недвижимость – это один из ключевых сегментов коммерческой недвижимости, который представляет собой здания или помещения, специально предназначенные для работы офисов и бизнес-услуг. Офисная недвижимость может включать в себя офисные здания, центры деловой деятельности, бизнес-парки и торгово-офисные комплексы.

Характеристики офисной недвижимости включают в себя такие аспекты, как доступность, расположение, площадь, архитектурный стиль, инженерные коммуникации, уровень безопасности и удобства для клиентов и сотрудников и др. Определенные критерии, такие как наличие парковки, доступность общественного транспорта, близость к банкам и ресторанам, также оказывают влияние на оценку офисной недвижимости [1, 2].

Оценка офисной недвижимости является процессом определения стоимости данного объекта с учетом определенных параметров и факторов. При оценке офисной недвижимости учитываются такие факторы, как текущий рынок недвижимости, стоимость аренды, безопасность, состояние инфраструктуры, а также потенциал для аренды или продажи.

Офисная недвижимость имеет свои особенности, которые непосредственно влияют на ее оценку. Например, такие характеристики, как класс офисного здания (А, В, С), его состояние, наличие современных коммуникаций и оборудования, а также присутствие дополнительных удобств, таких как фитнес-центры или рестораны, могут повысить стоимость офисной недвижимости [3].

Определение и оценка этих факторов являются важным шагом для принятия информированных решений и успешного управления офисной недвижимостью.

Результаты

Оценка офисной недвижимости является важным этапом процесса покупки, продажи или аренды коммерческой недвижимости. Существуют различные подходы к оценке офисной недвижимости, включая сравнительный, доходный и за-

тратный подходы. Каждый из них имеет свои особенности и применяется в разных ситуациях.

Сравнительный подход основывается на анализе продажи или аренды похожей офисной недвижимости, расположенной в близкой локации и имеющей аналогичные характеристики. Этот подход используется для определения рыночной стоимости объекта недвижимости. Оценщик анализирует цены, по которым прошли сделки на схожих объектах, и адаптирует их к объекту оценки с учетом его индивидуальных особенностей, таких как площадь, состояние, возраст и прочие факторы [4].

Доходный подход основывается на ожидаемом потенциальном доходе, который может генерировать офисная недвижимость. Оценщик прогнозирует будущие доходы от аренды объекта, учитывая текущую рыночную ставку аренды, процент занятости, долю эксплуатационных расходов и другие факторы. Затем будущие доходы дисконтируются с использованием адекватной доходности инвестиций (капитализационной ставки), чтобы определить сегодняшнюю стоимость офисной недвижимости.

Затратный подход основывается на затратах, связанных с заменой или восстановлением офисной недвижимости. Оценщик определяет стоимость строительства аналогичного объекта, учитывая стоимость земли, материалы, труд и другие факторы. Затем оценщик учитывает степень физической, функциональной и экономической устарелости оцениваемого объекта и снижает его стоимость соответственно [5].

Каждый из этих подходов имеет свои преимущества и ограничения, и выбор конкретного подхода зависит от цели оценки и доступных данных. Часто оценщики комбинируют различные подходы для получения наиболее точного результата. В конечном итоге, полученная информация от каждого из трех подходов позволит наглядно представить оценку качества и размер возможного дохода, полученного от объекта на протяжении его существования. Кроме того, будут рассмотрены возможные риски, связанные с объектом и с регионом в целом.

Одним из важных аспектов, требующих анализа при оценке стоимости офисной недвижимости, являются факторы, влияющие на ее цену. Успешное определение таких факторов имеет существенное значение для понимания динамики рынка и прогнозирования возможных изменений в будущем.

Рассмотрим факторы, влияющие на стоимость офисной недвижимости:

– расположение: офисная недвижимость, находящаяся в престижном районе или центре города, обычно имеет более высокую стоимость, чем недвижимость, расположенная на периферии. Близость к общественному транспорту, ресторанам, магазинам и другим удобствам также может повысить стоимость офисного помещения;

– размер и тип помещения: офисное помещение с большой площадью обычно имеет более высокую стоимость, чем помещение с меньшей площадью. Также, особенности, такие как высота потолков, наличие окон, наличие кондиционирования воздуха или помещений для совещаний и переговорных комнат могут оказать влияние на стоимость;

– состояние помещения: офисное помещение, требующее ремонта или реконструкции, вероятно, будет иметь более низкую стоимость, чем помещение в хорошем состоянии. Наличие современного интерьера, оборудования и технологических средств также может повысить стоимость;

– конкуренция на рынке: если на рынке предложение офисной недвижимости превышает спрос, стоимость помещений, скорее всего, будет ниже. В то же время, в период высокого спроса на офисное пространство и ограниченное предложение, стоимость может значительно возрасти;

– престиж здания или бизнес-парка. Офисное помещение, расположенное в престижном здании или бизнес-парке с хорошими услугами и высоким уровнем безопасности, может иметь более высокую стоимость;

– услуги и общие расходы. Наличие дополнительных услуг, таких как парковка, ресепшн, безопасность, уборка и т. д., может повысить стоимость офисной недвижимости;

– налоги и сборы. Размер налогов и сборов, связанных с офисной недвижимостью, таких как недвижимый налог и плата за использование коммунальных услуг, также могут влиять на стоимость [6, 7].

В целом, оценка стоимости офисной недвижимости требует учета множества факторов. Понимание и анализ таких факторов позволяет агентам по недвижимости, инвесторам и арендаторам принимать обоснованные решения и прогнозировать тенденции на рынке. Конечно, каждый случай оценки недвижимости является уникальным, и факторы, влияющие на стоимость, могут различаться в каждой конкретной ситуации.

Офисная недвижимость является одним из ключевых сегментов коммерческой недвижимости, и ее оценка играет важную роль при принятии решений о покупке, продаже или аренде офисных помещений. Тем не менее, особенности оценки офисных недвижимостей требуют специфического подхода и учета различных факторов, которые влияют на этот сектор.

Одной из основных тенденций в развитии офисного сектора является увеличение востребованности экологически устойчивых офисных помещений. В связи с растущей осознанностью бизнес-сообщества о необходимости борьбы с изменением климата и сохранения окружающей среды, компании становятся все более заинтересованными в офисных помещениях, которые отвечают высоким стандартам экологической эффективности. Такие помещения, помимо прочего, могут снизить эксплуатационные расходы и улучшить работу сотрудников.

Еще одной заметной тенденцией является рост популярности гибридных офисных пространств. Вместо традиционных кабинетов и кубиков, многие компании предпочитают пространства, которые объединяют различные зоны для работы, отдыха и общения. Хорошо организованные гибридные офисы способствуют коллаборации и взаимодействию между сотрудниками, что может положительно влиять на продуктивность и инновационность рабочих процессов.

Интернет-технологии также оказывают значительное влияние на развитие офисного сектора. Виртуальные офисы и возможность удаленной работы становятся все более популярными в современном мире. Это открывает новые перспективы для организации рабочих процессов и может положительно повлиять на сокращение недвижимостью связанных затрат для компаний [8].

Прогнозы развития офисного сектора указывают на продолжающийся рост спроса на офисные помещения в крупных городах и технологических центрах. С увеличением числа стартапов и развитием сектора информационных технологий, спрос на офисные помещения, оснащенные высокоскоростным интернетом, стабильным электроснабжением и современными коммуникационными системами, будет только расти.

Тенденции указывают на рост спроса на офисные помещения современного формата, а прогнозы свидетельствуют о дальнейшем развитии этого сектора в крупных городах и технологических центрах. Оценка офисной недвижимости должна учитывать все эти особенности, чтобы быть максимально точной и релевантной для решений в данной области.

Оценка офисной недвижимости – одна из важнейших проблем, с которой сталкиваются специалисты в данной сфере. Хотя процесс оценки может быть сложным и трудоемким, его успешное выполнение имеет большое значение для многих сторон, включая владельцев, инвесторов и арендаторов такой недвижимости. Однако, при оценке офисных помещений, возникают некоторые проблемы и риски, которые необходимо учитывать [9, 10].

Одной из основных проблем при оценке офисной недвижимости является неопределенность в прогнозировании рыночной динамики. Рынок коммерческой недвижимости подвержен влиянию различных факторов, таких как экономическая ситуация, политическая стабильность, изменение востребованности определенных районов или типов помещений. Изменения в этих факторах могут существенно повлиять на стабильность и возможность получения дохода от офисной недвижимости.

Другая проблема заключается в анализе ранее выявленных факторов влияния на стоимость офисной недвижимости. Анализ и оценка каждого из этих факторов требует комплексного подхода, и ошибки или пропуски в этом процессе могут привести к искаженным результатам оценки.

Кроме того, оценка офисной недвижимости связана с рисками, связанными с возможными изменениями рыночной конъюнктуры. В условиях изменяющегося спроса и предложения на рынке, стоимость офисной недвижимости может существенно колебаться. Возможность учесть все факторы и риски при оценке является сложным заданием, которое требует глубоких знаний и опыта [9, 11].

В целом, оценка офисной недвижимости сопряжена с рядом проблем и рисков, которые необходимо учитывать. Тем не менее, эффективная оценка является важным инструментом для принятия решений в области инвестиций, сделок

с недвижимостью и других важных аспектов в данной сфере. Понимание этих проблем и рисков позволяет специалистам более точно оценивать офисную недвижимость и минимизировать возможные потери.

Обсуждение

Офисная недвижимость является одним из самых важных сегментов рынка коммерческой недвижимости. Владение и инвестирование в офисную недвижимость предоставляют множество перспектив и возможностей для предпринимателей и инвесторов.

Во-первых, офисная недвижимость предлагает уникальные возможности для размещения офисов различных компаний. С ростом бизнеса и ростом числа предприятий, спрос на офисные помещения также увеличивается. Владение офисным зданием позволяет предложить арендуемое пространство и гарантированную доходность.

Во-вторых, офисная недвижимость является отличным способом диверсификации инвестиционного портфеля. Инвесторы, размещая свои средства в офисных помещениях, имеют возможность получать стабильный доход в виде арендной платы. Более того, рост стоимости офисной недвижимости может привести к капиталовложениям и увеличению доходности инвестиций.

Также, инвестирование в офисную недвижимость может предоставить долгосрочную стабильность и защиту от инфляции. Коммерческий сектор, включающий в себя офисы, обычно более устойчив к экономическим кризисам, чем жилой сектор. Это обусловлено тем, что компании нуждаются в офисном пространстве, независимо от экономической конъюнктуры [12].

Кроме того, владение офисным зданием также предлагает возможности для улучшения и модернизации. Инвесторы могут реализовывать строительные и реконструкционные проекты, чтобы повысить стоимость и привлекательность недвижимости для арендаторов.

Офисная недвижимость предоставляет широкие перспективы и возможности для владения и инвестирования. Она обеспечивает стабильный доход и позволяет избежать рисков, связанных с жилой недвижимостью. Инвестирование в офисную недвижимость может быть выгодным решением для предпринимателей и инвесторов, которые стремятся диверсифицировать свой портфель и обеспечить долгосрочную стабильность.

Заключение

Теория оценки стоимости офисной недвижимости является важным инструментом для успешного управления данным недвижимым имуществом. В этой статье были рассмотрены основные характеристики, подходы и факторы, влияющие оценочную деятельность офисных помещений.

Также были рассмотрены тенденции и прогнозы развития, проблемы и риски и, наконец, перспективы и офисного сектора.

В целом, оценка офисной недвижимости – это сложный и многогранный процесс, который требует профессионального подхода и учета множества аспектов. Несмотря на проблемы и риски, она имеет перспективы в связи с развитием бизнеса и новыми тенденциями в рабочей среде.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Лужина, А. Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды : Учебное пособие / А. Н. Лужина ; Российский государственный университет правосудия. – 2-е издание, исправленное и дополненное. – Москва : Российский государственный университет правосудия, 2020. – 149 с. – (Магистратура). – ISBN 978-5-93916-814-4. – EDN ЕВАНВВ.
2. Власова, Н. А. Анализ современного состояния рынка офисной недвижимости / Н. А. Власова, Е. О. Ушакова // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2020. – Т. 1. – С. 130-135. – DOI 10.33764/2687-041X-2020-1-130-135. – EDN NGZAZC.
3. Теоретические аспекты оценки коммерческой недвижимости / Н. А. Головин, И. А. Азанова, В. Д. Балабаев, К. Д. Гладких // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2022. – № 12-1(94). – С. 89-94. – DOI 10.24412/2411-0450-2022-12-1-89-94. – EDN GGJXOH.
4. Алексеева, Я. В. Основы оценки стоимости бизнеса: традиционные методы и подходы / Я. В. Алексеева, А. В. Сергеева // Вестник Тульского филиала Финуниверситета. – 2022. – № 1. – С. 5-6. – EDN DSISW.
5. Рузанов, Н. С. Общие параметры объекта оценки офисной недвижимости / Н. С. Рузанов // Риск-ориентированное управление в государственном и корпоративном секторе экономики города Москвы : Сборник статей / Под ред. А.А. Шестемирова, М.В. Ефимовой. – Москва : Общество с ограниченной ответственностью "Издательство "КноРус", 2020. – С. 120-127. – EDN QRJUOJ.
6. Магомедов, Д. М. Местоположение как фактор инвестиционной привлекательности объектов офисной недвижимости / Д. М. Магомедов, А. М. Эсетова // Актуальные вопросы современной науки. – 2020. – № 3/4(27/28). – С. 54-56. – EDN MANCFR.
7. Кокорева, Т. П. Исследование рынка офисной недвижимости в России / Т. П. Кокорева, Ю. О. Смирнова // Образование и наука в современном мире. Инновации. – 2019. – № 5(24). – С. 29-34. – EDN XBVOBH.
8. Панфилова, А. А. Новые тенденции на отечественном рынке коммерческой недвижимости в условиях экономической нестабильности / А. А. Панфилова // Hypothesis. – 2022. – № 3(20). – С. 25-32. – EDN LBCYVP.
9. Зудилов, А. В. Офисная недвижимость мегаполисов - проблема и источник раскрытия экономического потенциала России / А. В. Зудилов // Перспективы развития науки в современном мире : Сборник трудов по материалам XII Всероссийского конкурса научно-исследовательских работ. В 2 частях, Уфа, 20 февраля 2023 года. Том Часть 1. – Уфа: Общество с ограниченной ответственностью "Научно-издательский центр "Вестник науки", 2023. – С. 153-159. – EDN IMXYPX.
10. Лебедева, А. Ю. Проблемы определения рыночной стоимости офисной недвижимости / А. Ю. Лебедева // Дни студенческой науки : Сборник научных трудов II Международной студенческой конференции, Казань, 26 апреля 2019 года. – Казань: Общество с ограниченной ответственностью "Печать-Сервис-XXI век", 2019. – С. 366-369. – EDN CWABTY.
11. Капелюк, З. А. Рынок офисной недвижимости под влиянием внешних факторов / З. А. Капелюк, М. С. Котельникова // Потребительский рынок: устойчивое развитие в условиях новых вызовов : Сборник материалов Всероссийской (национальной) научно-практической конференции, Новосибирск, 10 ноября 2022 года / Под редакцией Ю.Ю. Миллер. – Новосибирск: Сибирский университет потребительской кооперации, 2022. – С. 11-16. – EDN YDAZMV.
12. Арестова, Е. А. Экономическое обоснование инвестиций на рынке офисной недвижимости Самарского региона / Е. А. Арестова, А. В. Заступов // Экономический потенциал

студенчества в региональной экономике : Материалы международной научно-практической конференции, Ярославль, 01–30 ноября 2021 года / Под научной редакцией Л.Г. Батраковой, Н.Л. Будахиной. Том Часть 1. – Ярославль: Ярославский государственный педагогический университет им. К.Д. Ушинского, 2022. – С. 135-140. – EDN JJWRRK.

© В. А. Малащенко, 2024