

УДК 711.02

аспірант Карпенко П.Ю.,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ВИЗНАЧЕННЯ ОПТИМАЛЬНОСТІ РОЗМІЩЕННЯ ОФІСНИХ ПРИМІЩЕНЬ

В статті автором на підставі російського досвіду приведені спрощені класифікації об'єктів офісної нерухомості, що дозволить проаналізувати та систематизувати ринок нерухомості. У розробленій класифікації враховуються характеристики й параметри будинків, що є основними при визначенні вартості об'єкту і впливають на його прибутковість, а також специфіка регіонального ринку нерухомості. Приведено метод масової оцінки, який застосовується при оцінюванні вторинного ринку нерухомості.

На даний час необхідність класифікації, упорядкування або розподілу нерухомості на окремі групи відчувається дуже гостро як аналітиками ринку нерухомості, так і ріелторами і оцінювачами. Оцінювачі кожний день стикаються із необхідністю доводити одній із зацікавлених сторін, між якими він знаходиться, - а це замовник оцінки та споживач звіту, - що сподівання за вартістю об'єкту одного з них завищені або занадто оптимістичні, а у другого декілька песимістичні.

Часом при оцінці офісного приміщення класу «С» замовник оцінки наводить у якості схожих об'єктів нещодавно продані приміщення по сусідству, які розташовані в бізнес-центрі класу «В», щиро здивований, чого ж його об'єкт недооцінений. І тільки під час розмови, коли оцінювач, наводить ряд характеристик об'єкту, які впливають на збільшення або зменшення ринкової вартості окремого об'єкту, настає порозуміння між сторонами.

Сьогодні споживачі наших послуг також приходять до деякого порозуміння, що приміщення одного призначення, можуть значно різнитися по вартості, так як відносяться до різних класів. При цьому всі учасники ринку нерухомості, будь то продавці, покупці, консультанти оперують одними поняттями, можливо, під іншою назвою, але припускають класність об'єкту нерухомості, що свідчить про актуальність питання.

В російському центрі сервейінгу Поволзького антикризисного інституту (ПАІ) сумісно із некомерційним партнерством "Гільдія сервейерів" були затверджені класифікації об'єктів офісної нерухомості. Метою класифікації є спрощення процесу роботи з офісною нерухомістю для всіх учасників ринку. Власникам класифікація необхідна для обґрунтування рівня орендних ставок, консультантам, риелторам і професійним - керуюча класифікація - для додання

системності ринку офісів; орендарям - класифікація для обробки отриманих пропозицій.

У розробленій класифікації враховуються характеристики й параметри будинків, що є основними при визначенні вартості об'єкта і впливають на його прибутковість, а також специфіка регіонального ринку нерухомості.

Класифікація об'єктів офісної нерухомості (не класифікуються будинки, у яких здається в оренду менш 50% від загальної площі, а також вбудовано-прибудовані об'єкти).

Клас «А»:

- місце розташування. Розташування на одній з основних транспортних магістралей міста. Невідповідним оточенням для даного класу є розташування будинків у середині житлової зони та промислової забудови міста.
- будівля. Новоспоруджена або повністю реконструйована будівля. (Під реконструкцією розуміється комплекс будівельних робіт і організаційно-технічних заходів, пов'язаних зі зміною основних техніко-економічних показників (кількості і площі приміщень, будівельного обсягу і загальної площі будинку, інженерної оснащеності) з метою поліпшення умов проживання, максимального усунення фізичного і морального зношування.)
- керування будівлею. Професійна керуюча компанія, що має успішно реалізовані проекти і досвід роботи на ринку не менш 3-х років.
- планування поверху. Можливе гнучке перепланування поверхів (відкрите планування).
- оздоблювання місць загального користування. Використання дорогих, високоякісних оздоблювальних матеріалів. Оригінальний дизайн, оздоблювання приміщень. (Матеріали, які використовуються при оздобленні, повинні бути зроблені компаніями з міжнародним ім'ям. Внутрішнє оздоблення повинно бути виконане за авторським дизайном (з урахуванням переваг найбільших орендарів).
- паркування. Охоронювана крита або підземна стоянка, влаштована з розрахунку 1 місце на 100 кв.м. комерційної площі. (Стоянка повинна бути організована відповідно до діючих норм і правил. Зазначене співвідношення кількості машиномісць і комерційної площі обумовлено практичним вивченням завантаженості місць паркування офісних об'єктів.)
- вентиляція. Примусова вентиляція приміщень із попереднім обігрівом або охолодженням.
- кондиціонування. Наявність центральної системи кондиціонування.

- *телекомунікації*. Наявність кабельної або бездротової локальної мережі. Можливість підключення необмеженої кількості телефонних номерів, TV. Наявність конференц-зв'язку. Виділені лінії Інтернет.
- *безпека*. Цілодобова охорона, фейс-контроль, система відеоспостереження, пожежна сигналізація, система пожежогасіння. Охорона об'єкта повинна здійснюватися професійною організацією, що має ліцензію на даний вид діяльності. Способи охорони: організація фізичної охорони об'єкта; встановлення технічної системи охорони.
- *технічні засоби безпеки* повинні містити в собі:
 - систему пожежної сигналізації;
 - систему звукового оповіщення;
 - систему пожежогасіння;
 - систему контролю й керування доступом;
 - домофонну систему;
 - систему дверної й ґратної автоматики;
 - систему відеоспостереження.

У будівлі повинна бути передбачена можливість встановлення охоронної сигналізації з висновком сигналу на пульт охорони.

- *ліфти*. Наявність сучасних ліфтів, якщо будівля нараховує більше 2 поверхів. (Багатоповерхова офісна будівля повинна бути оснащена швидкісними ліфтами з періодом очікування не більше 30 секунд.)
- *електропостачання*. Система безперебійного електроживлення адекватної потужності.
- *інфраструктура*. Ресепшн, банкомат, конференц-зал, кафетерій тільки для орендаторів і відвідувачів будинку. У будинку класу «А» повинні бути:
 - центральна адміністрація (адміністратор, що обслуговує персонал будинку);
 - ресторан і кафе, здатні обслуговувати орендаторів;
 - конференц-зал для проведення ділових зустрічей і прес-конференцій, обладнаний сучасною технікою (аудіосистема; мікрофони; відеопроєктор);
 - банкомат, що обслуговує кредитні картки орендаторів.
- *додаткові показники* (не є обов'язковими)
 - фальш-підлоги й навісні стелі в офісних приміщеннях; висота від підлоги до навісної стелі не менш 2,7 м.; глибина поверху - від вікна до вікна не більше 20 м.
 - комп'ютеризована система контролю в будинку "смарт білдінг".
 - більше 1 парковочного місця на 100 кв. м. комерційної площі.
 - спринклерна система пожежогасіння.

Будівлі, у яких є три або більше з вищевказаних показників на додаток до всіх стандартних вимог офісних будинків класу «А» класифікуються, як офісні будинки класу «А+». У випадку, якщо будівлям класу «В» не вистачає одного або двох показників до того, щоб такі будинки вважалися офісними будівлями класу «А», такі будівлі ставляться до класу «В+».

Клас «В»

- місце розташування. Зручне місце розташування: поблизу основних магістралей. Невідповідним оточенням для даного класу є безпосереднє сусідство із промисловими підприємствами.
- будівля після капітального ремонту. (Під капітальним ремонтом будинку розуміється ремонт, пов'язаний з відновленням основних фізико-технічних, естетичних і споживчих якостей будівель та споруджень, втрачених у процесі експлуатації.)
- керування будинком. Професійна керуюча компанія, що має досвід роботи на ринку не менш 1-го року.
- планування поверху. Допускається наявність несучих перегородок. Існує можливість часткового перепланування поверху.
- оздоблення місць загального користування. Якісні оздоблювальні матеріали. Типове оздоблення приміщень.
- паркування. Спеціально відведене місце під стоянку автомобілів орендаторів і відвідувачів будинку.
- вентиляція. Примусова або природна вентиляція.
- кондиціонування. Наявність сплит-систем кондиціонування.
- телекомунікації. Більше 3-х телефонних ліній на 100 кв.м. комерційної площі. Наявність кабельної локальної мережі.
- безпека. Цілодобова охорона, система відеоспостереження, пожежна сигналізація.
- ліфти. Наявність ліфтів, якщо будівля нараховує більше 5 поверхів.
- електропостачання. Система електроживлення адекватної потужності.
- інфраструктура. Ресепшн, розташований кафетерій, банкомат.
- додаткові показники (не є обов'язковими). У випадку якщо будівлям класу «С» не вистачає одного або двох показників, до того, щоб такі будівлі вважалися офісними будівлями класу «В», такі будівлі ставляться до класу «С+».

Клас «С»

- місце розташування. Допускаються різні значення.
- будівля. Косметичний ремонт фасаду. (Під косметичним ремонтом фасаду значиться ремонт, пов'язаний з відновленням естетичних якостей будівлі, втрачених у процесі експлуатації.)

- керування будинком. Можливе керування силами власника будівлі.
- планування поверху. Допускається відсутність можливості перепланування поверхів.
- оздоблення місць загального користування. Допускається різна якість обробки приміщень.
- паркування. Можливість тимчасового паркування на прилеглий території будівлі.
- вентиляція. Природна вентиляція. Під системою природної вентиляції розуміється переміщення повітря в результаті: 1) різниці температур зовнішнього (атмосферного) повітря й повітря в приміщенні; 2) різниці тисків між нижнім рівнем (що обслуговується приміщенням) і верхнім рівнем - витяжним пристроєм (дефлектором), встановленим на покрівлі будівлі; 3) впливу так званого вітрового тиску.
- кондиціонування. Можлива відсутність систем кондиціонування повітря.
- телекомунікації. Не менш 1-ої телефонної лінії на 100 кв.м.
- безпека. Цілодобова охорона, пожежна сигналізація.
- ліфти. Допускається відсутність ліфтів.
- електропостачання. Допускаються різні значення.
- інфраструктура. Пункт харчування.
- додаткові показники (не є обов'язковими). У випадку не відповідності вимогам для класу «С» будівлі присуджується клас «D».

У Росії на сьогодні існує декілька спроб розробки класифікації нерухомості різноманітних секторів нерухомості. Серед самих відомих класифікацій офісної нерухомості можливо виділити наступні:

1. Класифікація головного аналітика Російської Гільдії ріелторів Г.М.Стерника (<http://www.group21vek.ru/id=202>);
2. Класифікація Московського дослідного форуму 2003 р. (http://www.suvar-realty.ru/www/pdf/class_mif.pdf).
3. Класифікація Московського дослідного форуму 2006 р. (<http://www.architek.ru/lib/2/office/07036.html>)
4. Класифікація Поволжського Антикризисного Інституту (м.Казань) (<http://info.tatcenter.ru/economy/34303.htm>)

Аналітики ринку не дійшли до єдиної думки, яка класифікація найбільш прийнятна й зручна. Наявні класифікації найчастіше повторюють один одну й мають тенденції до розширення ознак і факторів, по яких варто відносити об'єкт нерухомості до того або іншого класу. При цьому, розглянувши ринок нерухомості, можна відзначити, що ряд факторів, які необхідно враховувати в рамках наявних класифікацій, або відсутній, або відіграє у формуванні ринкової вартості об'єкта несуттєво.

Таким чином, у професійному співтоваристві, як логістів, так і девелоперів, аналітиків, оцінювачів, поступово з'являється порозуміння, що всі запропоновані класифікації володіють рядом недоліків, головні з яких - надмірність і громіздкість, які й обумовлені відсутністю пріоритетів параметрів, що перераховуються.

При незначній кількості важливих факторів, що впливають на ринкову вартість об'єкта, у наявних класифікаціях розглядається велика кількість другорядних ознак, що дають незначну зміну вартості.

У той же час звичайний продавець або покупець нерухомості може затонути у кількості факторів в їхньому розумінні, або відмахнутися і не витратити час і сили на те, щоб просто розібратися у наведених факторах, бо він не є професійним архітектором або будівельником.

Завдання полягало в тому, щоб розробити варіант стислої й зрозумілої класифікації об'єктів трьох секторів ринку: офісні, торгівельні й складські об'єкти з погляду вартості нерухомості, класифікації, призначеної допомогти оцінювачам у виборі об'єктів порівняння при проведенні розрахунків ринкової вартості. У результаті проведеної роботи з'явилася концепція короткої класифікації нерухомості, максимально компактної й зручної в застосуванні, адаптованої для оцінювачів. Фактори, що впливають на вартість, розташовані в класифікації по мірі зменшення їхнього впливу на вартість об'єкта.

Для визначення факторів, які найбільше впливають на вартість об'єкту, застосовано експертний метод, що включав:

- інтерв'ю із співробітниками агентств нерухомості й оцінювальних компаній;
- узгодження результатів проведеного опитування;
- виявлення основних ціноутворюючих факторів, які якнайбільше впливають на вартість об'єкта.

В якості експертів виступали фахівці, що мають багаторічний досвід роботи (більше 10 років) в агентствах нерухомості й оцінювальних компаній. Під час інтерв'ю кожному експерту були задані відповідні питання, і в результаті обробки відповідей експертів були отримані п'ять основних факторів, які найбільше впливають на ринкову вартість об'єкту нерухомості.

З огляду на завдання, - одержання стислої класифікації, - кожному класу нерухомості був розділений на 4 класи: «А», «В», «С», «D». Кожному класу надається певний бал, виходячи з п'ятибальної системи, по мірі зниження класності об'єкта: клас «А» - 5 балів, клас «D» - 2 бали.

При цьому вже визначені інтервали балів для віднесення об'єкту до того чи іншого класу. Додаючи бали факторів, ми отримуємо деякий загальний бал об'єкту, який знаходиться в тому чи іншому інтервалі, визначаючи клас об'єкту.

Таблиця 1

Класифікація офісних приміщень

Характеристика	Класи	
1.місцерозташування, транспортна доступність	<u>клас «А»</u> : центр міста; райони, наближені до центру; локальні центри міста; на головних магістралях та площах із зручним під'їздом;	5
	<u>клас «В»</u> : райони середньої віддаленості; деяка віддаленість від транспортних артерій, із зручним під'їздом	4
	<u>клас «С»</u> : віддалені райони; околиця; незручний під'їзд	3
	<u>клас «D»</u> : у глибині території промпідприємства і на перших поверхах житлових будинків	2
2.стан	<u>клас «А»</u> : нове будівництво; високоякісне оздоблення у відмінному стані	5
	<u>клас «В»</u> : термін експлуатації 5-7 років, високоякісне оздоблення у відмінному або доброму стані	4
	<u>клас «С»</u> : застарілі офісні або після реконструкції будівлі іншого призначення; стандартний ремонт; оздоблення у відмінному або доброму стані	3
	<u>клас «D»</u> : спочатку приміщення іншого призначення; в задовільному стані або які потребують ремонту	2
3. конструктивно-планувальні рішення	<u>клас «А»</u> : висота приміщення не менше 3,3 м; допоміжна площа не більше 10%	5
	<u>клас «В»</u> : висота приміщення не менш 3,0м; допоміжна площа не більше 20%	4
	<u>клас «С»</u> : висота приміщення не менш 3,0м; коридорна система; неоднакові планувальні рішення в межах однієї будівлі	3
	<u>клас «D»</u> : розміщення у підвальних та полупідвальних приміщеннях, у виробничих корпусах	2
4.паркування	<u>клас «А»</u> : підземний паркінг або наземний критий багаторівневий паркінг с критим переходом до будівлі паркінг	5
	<u>клас «В»</u> : організований паркінг з охороною з	4

	достатньою кількістю місць; зручний під'їзд до території паркування	
	<u>клас «С»</u> : недостатня кількість місць на наземній автостоянці без охорони; стиснутий простір паркування; незручний під'їзд	3
	<u>клас «D»</u> : відсутність паркування	2
5. інфраструктура	<u>клас «А»</u> : розгорнута інфраструктура централізованого забезпечення орендаторів оргтехнікою, засобами зв'язку та телекомунікації, конференц-зали, засоби побутового обслуговування, харчування та відпочинку	5
	<u>клас «В»</u> : недостатня інфраструктура обслуговування бізнесу та відпочинку при наявності розвинутої інфраструктури поблизу будівлі	4
	<u>клас «С»</u> : недостатня інфраструктура обслуговування бізнесу та відпочинку	3
	<u>клас «D»</u> : відсутність інфраструктури	2
6. інтервал класу	клас «А»:	20-25
	клас «В»:	16-19
	клас «С»:	12-15
	клас «D»:	8-12

Зазначена стисла класифікація зручна у застосуванні, відображає якість нерухомості, і дозволяє легко та швидко визначитись у віднесенні нерухомості до того чи іншого класу.

Приклад використання приведеної стислої класифікації офісних приміщень.

Приміщення в колишньому проектному інституті у центрі міста:

місцезорозташування — в центрі міста — **5 балів**

стан – застаріла офісна будівля із стандартним оздоблюванням у відмінному стані – **3 бала**

конструктивно-планувальні рішення – коридорна система, висота стелі 3,0м – **3 бала**

паркування – недостатня кількість місць на автостоянці без охорони вздовж будівлі – **3 бала**

інфраструктура – недостатня при наявності розвинутої інфраструктури в оточенні будівлі – **4 балла**

загалом: 5+3+3+3+4 = 18 (клас «В»)

Наведеною *короткою класифікацією* можуть легко користуватися покупці й продавці нерухомості, ріелтори, девелопери, аналітики ринку і, звичайно ж, оцінювачі, для яких вона й адаптована, - при визначенні класу оцінюваного об'єкта для підбору об'єктів порівняння із продажу й оренди з відповідного сектору нерухомості.

Одним із методів визначення ставок орендної плати, який відповідає вимогам незалежного оцінювання та є менш затратним ніж застосування індивідуальної оцінки, - є метод масового оцінювання.

Масове оцінка полягає в проведенні статистичного аналізу вторинного ринку оренди нерухомості. У результаті виходить формула для розрахунку орендної плати на певній території. Така методика масової оцінки застосовується, зокрема, у податковій службі США й у КУГИ Санкт-Петербурга.

Була виконана експериментальна побудова моделі масової оцінки на підставі аналізу 300 угод по оренді на вторинному ринку. Такої вибірки достатньо, оскільки для статистичної значимості необхідно 4-5 угод при кожному рівні фактора. У результаті дослідження виявлені фактори, що істотно впливають на вартість оренди для офісів і магазинів, визначений вид формули для масової оцінки ціни оренди, розраховані обґрунтовані значення коефіцієнтів.

Метою роботи є розробка рекомендацій з визначення орендної плати за нежитлові приміщення, з урахуванням ринкових факторів, що впливають на вартість об'єкта, і що дозволяють знизити вплив суб'єктивного фактору при визначенні вартості оренди, забезпечивши, тим самим, базу для найбільш ефективного використання нерухомості.

Короткий опис методології [2]

Використовувані при визначенні вартості оренди на базі ринкової вартості методи масової оцінки дозволяють досліджувати залежність вартості від характеристик об'єкту за допомогою процедур багатомірного статистичного аналізу й методу "зворотного зв'язку". Методика масової оцінки заснована на аналізуванні вибірки нежитлових об'єктів для яких є інформація з вартості оренди на вторинному ринку й опис їхніх технічних характеристик.

У результаті статистико-математичного аналізу вибірових даних будується модель, де орендна плата є функцією від характеристик об'єкта, і визначаються коефіцієнти, що відбивають внесок кожної з характеристик у вартість оренди даного об'єкту на вторинному ринку.

Загальний вид формули: Ціна = Загальні характеристики *
(характеристики будинку/приміщення)

Розроблена таким чином формула дозволяє визначити розмір орендної плати за приміщення, які описані таким же самим складом характеристик, як і в об'єктів у вихідній вибірці.

Вартість оренди для офісу визначається за формулою (\$ в год) :

$$A = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 * K8 * (147.9 * S1 + 1.64 * S2)$$

де,

A - вартість оренди об'єкта

K1 - поправка на місцерозташування

K2 - розташування на проспекті

K3 - поверх розташування об'єкта

K4 - стан/зовнішній вигляд об'єкта

K5 – додавання комунальних платежів

K6 – наявність місць паркування

K7 - наявність охорони

K8 – характеристика входу

S1- загальна площа об'єкта

S2 – кількість телефонних ліній

Таблиця 2

Значення коефіцієнтів формули для офісів [2]

Фактор	Характеристика фактору	Коефіцієнт
розташування на проспекті	віддалена вулиця	0,97
проспект середнього степеню живлення руху	1	
престижний «пожвавлений» проспект	1,238	
поверх розташування об'єкту	1 поверх	1
2-й та вище	0,967	
підвал	0,835	
цокольний поверх	0,95	
стан, зовнішній вигляд об'єкту	потрібен ремонт	0,848
добрий стан/типовий ремонт	1,024	
офісний центр/євроремонт	1,263	
комунальні послуги у вартість оренди	не враховуються	1
враховуються	1,079	
охорона	відсутня	1
постійна охорона	1,147	
паркування	без охорони	1

з охороною	1,032	
відсутня	0,894	
характеристика входу	окремий з боку вулиці	1
дворовий вхід/загальний вхід	0,93	
базова ставка загальної площі	доларів за 1 кв.м у рік	147,9
базова ставка кількості телефонних ліній	доларів за лінію у рік	1,64

Список використаної літератури:

1. Державний класифікатор будівель і споруд. ДК 018- 2000
2. Калинина Н.В., Гуляева С.А. (Центр аналізу ринків нерухомості), Чижов С.С. (ЗАО «Производственно – коммерческая дирекция») Методика массовой оценки офисных и торговых помещений в центральном административном округе г.Москвы на базе рыночной стоимости. Центр оценки собственности.
3. Максимов С.Н. «Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости», СПб. 2000.
4. «Недвижимость для бизнеса» - иллюстрированный каталог 1999-2000
5. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости, М. – 1994
6. «Rway» - інформаційно-аналітичний бюлетень ринку нерухомості 1999 – 2000

Аннотация

В статье автором рассмотрена на основе российского опыта упрощенная классификация объектов офисной недвижимости, что позволяет проанализировать и систематизировать рынок недвижимости. Разработанная классификация учитывает характеристики и параметры зданий, которые влияют на стоимость объекта и его прибыльность, а также специфику регионального рынка недвижимости. В статье рассмотренный метод массовой оценки, который применяется при оценке вторичного рынка недвижимости.

Annotation

In given article the author has developed simplified classification of office real estate objects based on Russian experience that enables to analyze and systemize the market of real property. The developed classification takes into account the characteristics and the parameters that can influence on the cost of the object and its profitability, and also on the specificities of regional realty market. The author described the method of mass estimation that is used in valuation of the second real property market.