



# Классификация объектов недвижимости

---

Гурьянова Л.В.

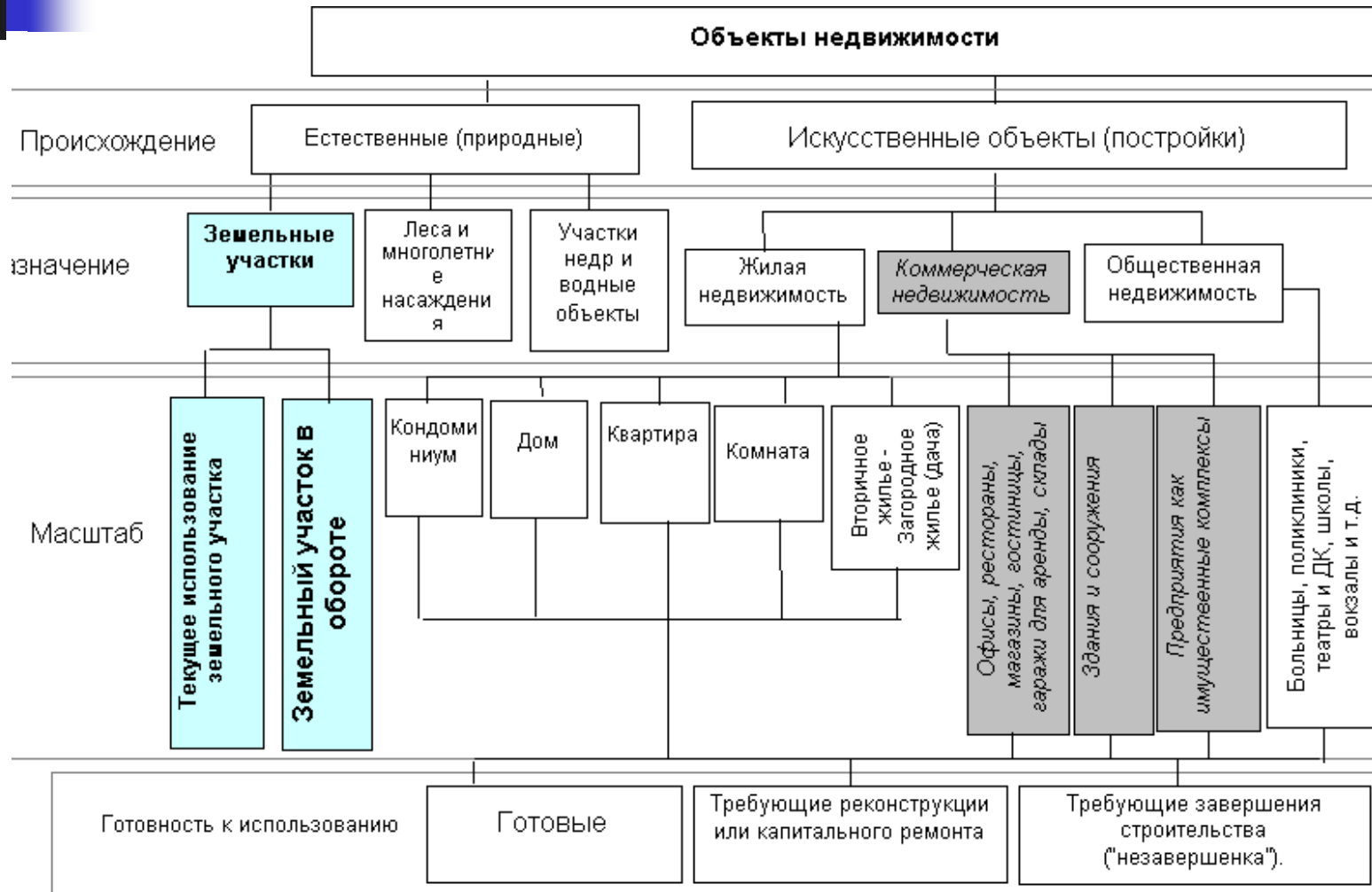


## Классификация объектов недвижимости

---

- Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. Однако определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих (рис.):

# Классификация объектов недвижимости





## Классификация объектов недвижимости

---

- **Естественные (природные) объекты** — земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».



## Классификация объектов недвижимости

---

- **Искусственные объекты (постройки):**
- **а) жилая недвижимость** — малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;



## Классификация объектов недвижимости

---

- **б) коммерческая недвижимость** — офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;



## Классификация объектов недвижимости

---

- **в) общественные (специальные) здания и сооружения :**
- - лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);
- - учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);



## Классификация объектов недвижимости

---

- - культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);
- - специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;





## Классификация объектов недвижимости

---

- **г) инженерные сооружения** — мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.
- Искусственные объекты получили название — «недвижимость по закону».



## Классификация объектов недвижимости

---

- Искусственные объекты могут быть полностью построены и готовы к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относиться к **незаконченным объектам строительства.**



# Классификация объектов недвижимости

---

- Земельный фонд по экономическому назначению делится на семь категорий земель:
- **1. Земли сельскохозяйственного назначения** имеют особый правовой статус на рынке недвижимости и используются:
  - - для сельскохозяйственного производства (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, целина и другие угодья);
  - - для личного подсобного хозяйства;
  - - для коллективного садоводства и огородничества;
  - - для подсобных сельскохозяйственных производств;
  - - для опытных и научных станций.



## Классификация объектов недвижимости

---

- **2. Земли городов и населенных пунктов.**
- **3. Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения. Имеют особый режим использования.**
- **4. Земли особо охраняемых территорий.**
- **5. Земли лесного фонда.**
- **6. Земли водного фонда.**
- **7. Земли запаса.**



## Классификация объектов недвижимости

---

- Приведенные выше системы классификации основных фондов и земельных участков в настоящее время приняты за основу при учете в активах предприятий. Однако они рассматривают объекты недвижимости не как единое целое, а как основные фонды и земельный участок.



## Классификация объектов недвижимости

---

- Вместе с тем, если проводить анализ именно рыночной стоимости недвижимости, возникает необходимость в разработке собственной системы классификации, которая позволяла бы учитывать основные «товарные» свойства целостного объекта оценки и была бы увязана с уже существующими системами классификации и описания объектов.



## Классификация объектов недвижимости

---

- Применительно к объектам **жилой недвижимости** возможно несколько типологических построений. Например, в зависимости от продолжительности и характера использования жилья:
  - - первичное жилье — место постоянного проживания;
  - - вторичное жилье — загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода времени;
  - - третичное жилье — предназначено для кратковременного проживания (гостиницы, мотели и т.д.).



## Классификация объектов недвижимости

---

- Применительно к условиям крупных городов принято выделять следующие типологические характеристики:
- **1. Элитное жилье.**
- К нему предъявляются следующие основные требования:
- размещение в наиболее престижных районах города;
- принадлежность к «старому» фонду (при наличии проведенного капитального ремонта и реконструкции) или к «сталинскому» фонду;
- кирпичные стены;





## Классификация объектов недвижимости

---

- общая площадь квартир не менее 70 кв. м.;
- наличие изолированных комнат по конфигурации, приближенных к квадрату, и большой кухни (площадью не менее 15 кв.м.);
- наличие охраняемого подъезда, подземного или близко расположенного гаража и др.



## Классификация объектов недвижимости

---

- Для малоэтажных домов коттеджного типа, входящих в состав элитных, характерны такие потребительские требования, как:
- размещение на таком расстоянии до города, когда поездка занимает не более 1 ч.;
- кирпичные стены;
- застройка в двух и более уровнях;
- наличие объектов бытового и инженерного обслуживания.



## Классификация объектов недвижимости

---

- **2. Жилье повышенной комфортности.**  
Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает наличие следующих основных характеристик:
- возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города;
- некоторое снижение требований к площади комнат и кухонь до 12 и 8 кв. м (соответственно);



## Классификация объектов недвижимости

---

- наличие гостиной площадью не менее 17 кв. м.;
- большее разнообразие конструктивно-технологических параметров.
- Применительно к малоэтажным домам, расположенным в пригородной зоне, основными характеристиками является высокая прочность, долговечность и низкая теплопроводность стен, а также обеспеченность инженерными сетями.



## Классификация объектов недвижимости

---

- **3. Типовое жилье.** Для него характерно:
- размещение в любом районе города;
- соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам;
- по конструктивно-технологическим параметрам принадлежность к домам второго поколения индустриального домостроения и современным.
- Для малоэтажной пригородной застройки наиболее существенны не только технические характеристики, но и обеспеченность основными объектами социально-бытового назначения.



## Классификация объектов недвижимости

---

- **4. Жилье низких потребительских качеств**
- Исходя из условий потребительского спроса, формирующегося под воздействием фактора платежеспособности, требования, предъявляемые к этому типу жилья весьма невелики:
- размещение в непрестижных районах;
- удаленность от основных транспортных коммуникаций;



## Классификация объектов недвижимости

---

- принадлежность к таким конструктивно-технологическим типам, как здания «старого» фонда, не подвергавшиеся капитальным и ремонтно-строительным работам, и дома первого поколения индустриального домостроения;
- размещение в первых этажах домов других типов;
- заниженные архитектурно-планировочные характеристики и т.д.



## Классификация объектов недвижимости

---

- При принятии экономических решений на рынке жилой недвижимости также применяется типология, включающая:
- дома «старого» фонда, построенные в дореволюционный период;
- дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг., отличающиеся лаконизмом архитектурно-планировочных решений, расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда (того периода), мало престижнее в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками;





## Классификация объектов недвижимости

---

- «сталинские» дома, срок возведения которых пришелся на период с конца 30-х до конца 50-х гг., знаменующие собой возрождение классических архитектурно-градостроительных позиций и расположенные преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах;
- дома первого поколения индустриального домостроения (60-е гг.) (хрущевки), характеризующиеся заниженными архитектурно-технологическими параметрами;



## Классификация объектов недвижимости

---

- дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 70-80-х гг., когда в градостроительном проектировании использовались более высокие нормы и стандарты;
- современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик.



## Классификация объектов недвижимости

---

- Существует и классификация объектов жилой недвижимости в зависимости от применяемого материала наружных стен здания:
- дома с кирпичными стенами;
- панельные дома;
- монолитные дома;
- деревянные дома;
- дома смешенного типа.



## Классификация объектов недвижимости

---

- Отдельную нишу занимают объекты загородной недвижимости.
- На спрос и предложение в этом секторе рынка влияют многие факторы. Кроме обычных приоритетов при покупке жилой недвижимости, большое значение имеют личные пристрастия к местоположению, время года, социальная однородность соседей, наличие максимально полного спектра коммуникаций (автономных систем тепло- и водоснабжения). Предпочтение отдается объектам из кирпича или дерева. В качестве обязательного атрибута к объекту загородной недвижимости рассматривается участок минимум 10 соток.



## Классификация объектов недвижимости

---

- **Классификация коммерческой недвижимости.**
- **Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход — собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения — индустриальную (промышленную) недвижимость.**



## Классификация объектов недвижимости

---

- К недвижимости, приносящей доход, можно отнести:
- **1. Офисные помещения.** При классификации офисных помещений в каждом регионе, муниципальном образовании принимаются различные факторы, по которым помещение относится к тому или иному классу. Это могут быть местоположение, качество здания (уровень отделки, состояние фасада, центрального входа, наличие лифтов), качество менеджмента (управляющая компания, наличие дополнительных услуг для арендаторов) и др.



# Классификация объектов недвижимости

---

- В международной практике используется следующая классификация:
- **Класс А1:**
- 1. Международный девелопер (прим. девелопер - это одна из специализаций профессионала по операциям с недвижимостью (риэлтера). Деятельность девелопера заключается в следующем: он заказывает проект, покупает или берет в аренду участок земли, "привязывает" проект к участку, согласовывает подведение всех коммуникаций, строит объект. Затем он может сдать в аренду или отдельные офисы, или здание целиком. А может продать принадлежащую ему недвижимость. Главное - окупить все затраты и получить прибыль).



## Классификация объектов недвижимости

---

- 2. Центральное месторасположение, удобный доступ.
- 3. Полностью заново отстроенное здание.
- 4. Микроклимат контролируется при помощи единой системы вентиляции, отопления и четырехтрубной системы кондиционирования воздуха.





## Классификация объектов недвижимости

---

- 5. Открытая планировка пространства по стандарту «shell-and-core»:
  - - фальш-полы и подвесные потолки,
  - - высота от пола до пола следующего этажа 3,6 м,
  - - рациональная эффективная сетка колонн — расстояние между ними не менее 6 м.
- 6. Подземная парковка и удобный доступ.



## Классификация объектов недвижимости

---

- 7. Система бесперебойного электропитания.
- 8. Современные системы безопасности здания.
- 9. Профессиональный арендодатель.
- 10. Правильно оформленная документация на право собственности здания.
- 11. Международная управляющая компания.



# Классификация объектов недвижимости

---

- **Класс А2:**
- 1. Центральное месторасположение, удобный доступ.
- 2. Полностью реконструированное в 90-х гг. здание.
- 3. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях.
- 4. Открытая планировка пространства по стандарту «shell-and-core».
- 5. Достаточная парковка и удобный доступ.
- 6. Система бесперебойного электропитания.
- 7. Современные системы безопасности здания.
- 8. Профессиональный арендодатель.
- 9. Правильно оформленная документация на право собственности здания.
- 10. Международная управляющая компания.



# Классификация объектов недвижимости

---

- **Класс В1:**
- 1. Центральное месторасположение, удобный доступ.
- 2. Реконструированное здание.
- 3. Автономное теплоснабжение и система предварительного охлаждения приточного воздуха.
- 4. Эффективная планировка этажей в виде офисных блоков.
- 5. Качественный ремонт «евростандарт».
- 6. Достаточная парковка и удобный доступ.
- 7. Современные лифты.
- 8. 24-часовая охрана.
- 9. Профессиональный арендодатель.
- 10. Правильно оформленная документация на право собственности здания.
- 11. Профессиональная управляющая компания.



# Классификация объектов недвижимости

---

- **Класс В2:**
- 1. Центральное месторасположение.
- 2. Отремонтированное здание.
- 3. Эффективная планировка этажей в виде офисных блоков.
- 4. Качественный ремонт «евростандарт».
- 5. Возможен не очень удобный доступ.
- 6. 24-часовая охрана.
- 7. Профессиональный арендодатель.
- 8. Правильно оформленная документация на право собственности здания.
- 9. Профессиональная управляющая компания.



# Классификация объектов недвижимости

---

- **Класс С1:**
- 1. Центральное месторасположение.
- 2. Косметически отремонтированное здание.
- 3. Эффективная планировка этажей.
- 4. Качественный ремонт.
- 5. 24-часовая охрана.
- 6. Опытный арендодатель.
- 7. Правильно оформленная документация на право собственности здания.
- 8. Наличие в здании управляющей структуры.



## Классификация объектов недвижимости

---

- **Класс С2:**
- 1. Различное месторасположение.
- 2. Проект возник путем конверсии бывшего института или административного здания.
- 3. Различное состояние помещений: от ремонта советского типа до современного стильного интерьера.
- 4. 24-часовая охрана.
- 5. Правильно оформленная документация на право собственности здания.
- 6. Наличие в здании управляющей структуры.



## Классификация объектов недвижимости

---

- **Класс D:**
- 1. Различное месторасположение.
- 2. Не очень удобный доступ.
- 3. Проект возник путем конверсии бывшего института или административного здания.
- 4. Дешевый ремонт.
- 5. Охрана.
- 6. Правильно оформленная документация на право собственности здания.
- 7. Отсутствие в здании управляющей структуры.





## Классификация объектов недвижимости

---

- В 2002 г. в России принята унификация применяемых методов классификации **офисных помещений на здания класса А и Б.**
- Офисное здание класса А должно соответствовать или превышать установленный минимум в 16 из 20 нижеследующих стандартных критериев:
  1. Высококачественная стандартная отделка, современные системы инженерного оборудования здания, включая BMS (Система Управления Зданием);



## Классификация объектов недвижимости

---

- 2. Профессиональное управление зданием;
- 3. Хорошее расположение здания в границах офисного района, удобный подъезд и транспортное сообщение;
- 4. Система кондиционирования: не ниже двухтрубной, либо соответствующий ей аналог;
- 5. Подвесные потолки;
- 6. Высота от пола до подвесного потолка в среднем 2.7 м;



## Классификация объектов недвижимости

---

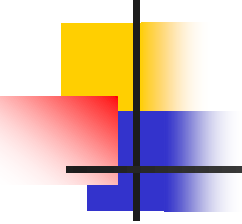
- 7. Эффективная открытая планировка этажа (конструкция с несущими колоннами);
- 8. Трехсекционный короб для электрического, телефонного и компьютерного кабелей, либо фальшпол (или возможность его установки);
- 9. Современные, высококачественные окна, их рациональное расположение;
- 10. Современные высокоскоростные лифты с периодом ожидания не более 30 секунд;



## Классификация объектов недвижимости

---

- 11. Подземная парковка;
- 12. Качественные материалы, использованные в отделке помещений общего пользования;
- 13. Соотношение парковочных мест (наземных и подземных) не менее 1 места на 100 кв. м. арендуемой площади здания;
- 14. Фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) не более 12%;

- 
- 
- 15. Качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании;
  - 16. Два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания; (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не менее 50 Вт на 1 кв.м. полезной площади + 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения);



## Классификация объектов недвижимости

---

- 17. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400-450 кг на 1 кв.м.;
- 18. Современные системы безопасности и контроля доступа в здание;
- 19. Кафетерий/столовая для сотрудников и другие удобства;
- 20. Глубина этажа от окна до окна не более 18-20 метров.



## Классификация объектов недвижимости

---

- **Офисное здание класса В** должно соответствовать не менее, чем 10-ти из 20-ти приведенных критериев.  
**Офисное здание класса С** соответствует менее, чем 8-ми из 20-ти приведенных критериев.  
Выработанные определения могут претерпевать изменения по мере развития рынка и его становления.



## Классификация объектов недвижимости

---

- В 2003 г. в России крупнейшими консультантами по торговым площадям принимается единая классификация торговых центров.
- Вводится градация торговых объектов по размерам GLA, аналогичная действующей в Западной Европе. Согласно ей торговые центры будут разделены на три категории: small (GLA 5000 - 10 000 кв. м), middle (10 000 - 20 000 кв. м) и big (более 20 000 кв. м).





## Классификация объектов недвижимости

---

- Все торговые объекты меньше 5000 кв. м теперь будут называться в отчетах риэлторов "современные объекты розничной торговли".
- При этом, при своих расчетах компании будут опираться только на данные Госкомстата, а площадь торговых центров будет высчитываться не общая, а приносящая оборот (так называемый показатель Gross leasable area, GLA).



## Классификация объектов недвижимости

---

- На сформировавшемся западном рынке принята другая, отличающаяся от предложенной выше классификации объектов недвижимости по категориям А, В и С.
- **Категория А.** Объекты недвижимости, используемые владельцем для ведения бизнеса:
  - - объекты недвижимости, используемые для ведения определенного бизнеса. Обычно продаются вместе с бизнесом (специализированная недвижимость);
  - - неспециализированная недвижимость - обыкновенные здания -магазины, офисы, фабрики, склады, которые обычно продаются или сдаются в аренду.



## Классификация объектов недвижимости

---

- **Категория В.** Объекты недвижимости для инвестиций. Данными видами недвижимой собственности владеют с целью получения дохода от аренды и(или) извлечения прибыли на вложенный капитал.
- **Категория С.** Избыточная недвижимость - земля со зданиями или свободные участки, которые больше не нужны для ведения бизнеса сегодня или в будущем и поэтому объявляются избыточной недвижимостью.