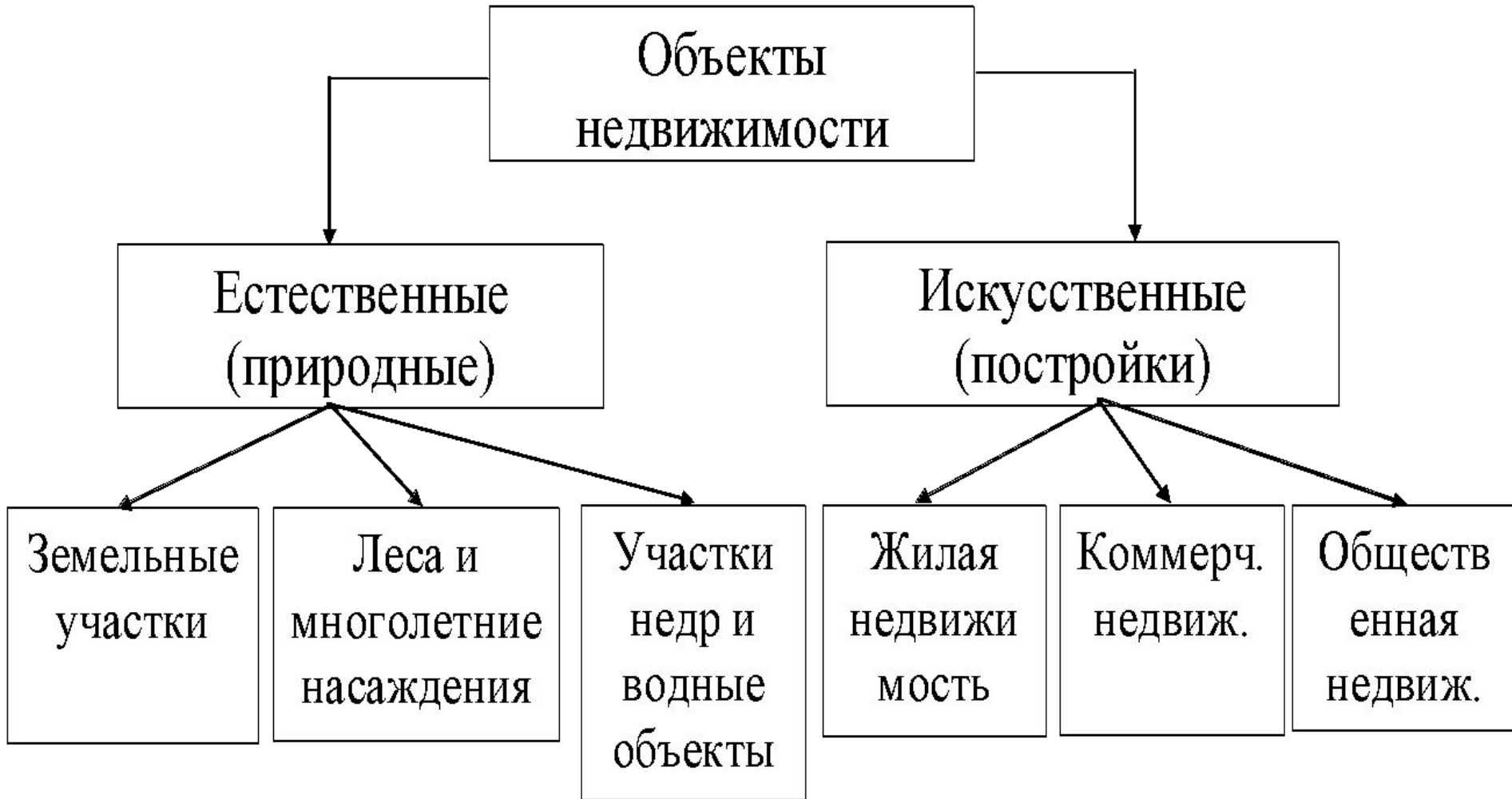


Лекция 2

Классификации объектов недвижимости

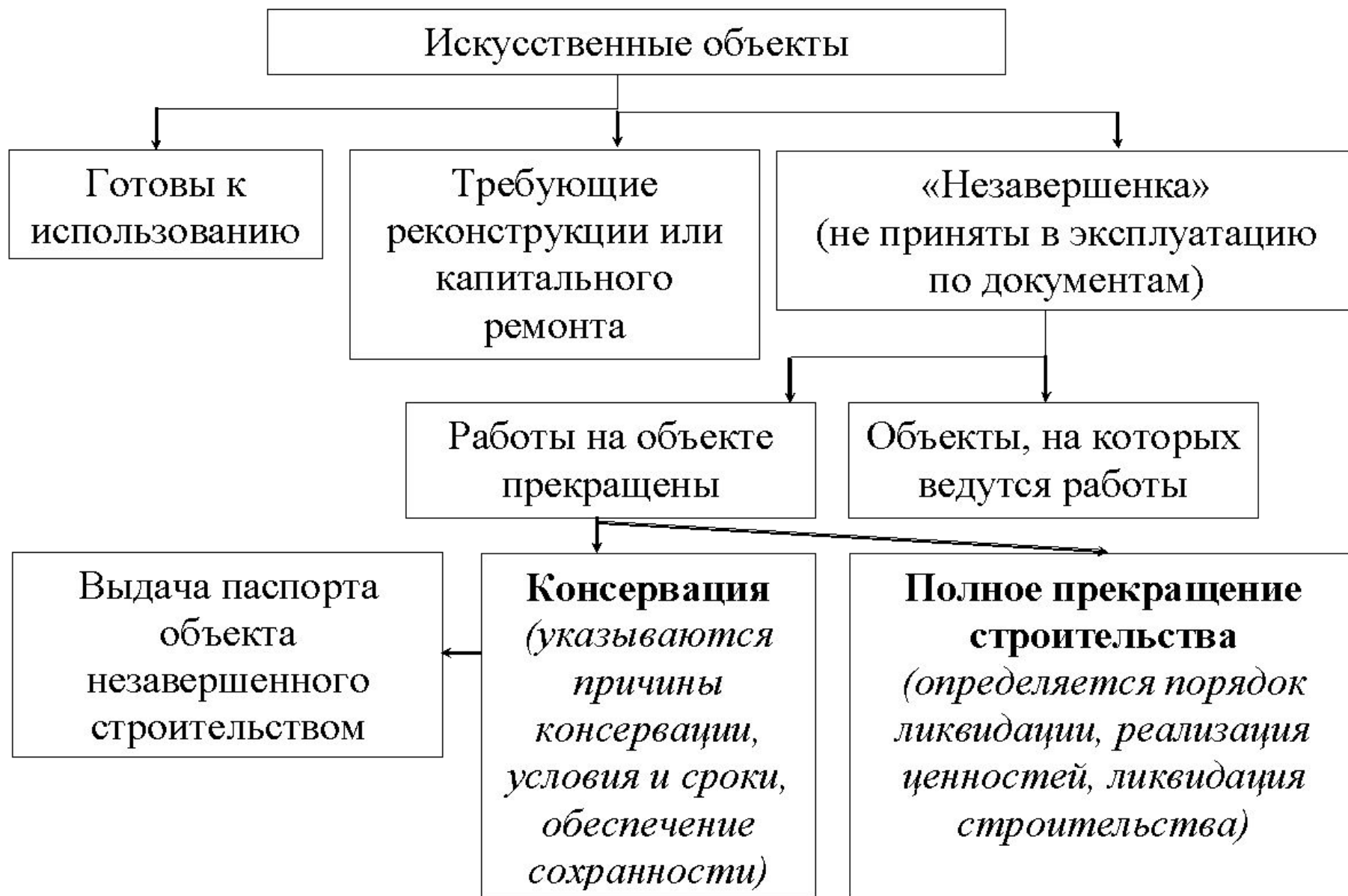
Классификация объектов недвижимости по происхождению и типу



Классификация объектов недвижимости по назначению и степени готовности



Классификация объектов по готовности к эксплуатации



Классификация жилой недвижимости

1. По качеству строительства и комфорту проживания :

Параметры	Повышенной комфортности	Бизнес-класс	Эконом-класс
Местоположение	Исторический центр, экологически благоприятные, престижные районы	Любой район	Любой район
Технология строительства	Монолит/ кирпич	Монолит/ кирпич	Панель/монолит

Параметры	Повышенной комфортности	Бизнес-класс	Эконом-класс
Системы безопасности	Есть	Есть	Нет/есть (по инициативе жильцов)
Подземный паркинг	Есть (одно и более м/мест на квартиру)	Есть (одно или менее м/мест на квартиру)	Нет (есть места для стоянки на придомовой территории)

Параметры	Повышенной комфортности	Бизнес- класс	Эконом-класс
Количество квартир на этаже	2–3	4	5 и более
Площадь квартир (комн./кв. м)	2/90–140, 3/130–160, 4/160–190	2/60–80, 3/90–130, 4/110–150	1/35–50, 2/50–70, 3/70–100, 4/100–130
Высота потолков (м)	3–3,5	2,7–3,0	2,5–2,7

2. В зависимости от характера использования

Первичное жилье	Место постоянного проживания
Вторичное	Загородное жилье, используемое в течение ограниченного времени
Третичное	Предназначено для кратковременного проживания (гостиницы)

Классификация коммерческих объектов недвижимости

Коммерческая недвижимость

```
graph TD; A[Коммерческая недвижимость] --> B[Объекты, приносящие доход – коммерческие]; A --> C[Объекты, создающие условия для извлечения дохода – промышленные];
```

Объекты, приносящие доход – коммерческие

- Магазины и торговые комплексы
- Гостиничные и развлекательные ОН
- Офисные помещения
- Гаражи-стоянки

Объекты, создающие условия для извлечения дохода – промышленные

- Складские и логистич. комплексы
- Производственные объекты (цеха)

Классификация торговой недвижимости

Нормативно-правовые документы:

- ГОСТ Р 51773-2009 «Розничная торговля. Классификация предприятий»

Классификационные признаки:

- Торговая площадь, кв.м.
- Ассортимент товаров
- Форма торгового обслуживания

Типы торговых объектов

МТК – многофункциональный торговый комплекс. Собственник такого объекта не ведет деятельность самостоятельно, а передает подготовленные площади в аренду (торговля, досуг, общ. питание)

Гипермаркет - предприятие розничной торговли, реализующее продовольственные и непродовольственные товары универсального ассортимента преимущественно по форме самообслуживания, торговой площадью от 5000 м².

Универмаг - предприятие розничной торговли, реализующее непродовольственные товары универсального ассортимента, использующее различные формы торгового обслуживания покупателей, торговой площадью:

в городской торговле от 3500 м²

в сельской торговле - от 650 м².

Магазин-склад - предприятие розничной торговли, реализующее продовольственные и (или) непродовольственные товары универсального ассортимента по форме самообслуживания преимущественно из транспортной тары (ящики, контейнеры и др.) населению, а также предприятиям, торговой площадью от 650 м².

Супермаркет - предприятие розничной торговли, реализующее продовольственные товары универсального ассортимента и непродовольственные товары частого спроса преимущественно по форме самообслуживания, торговой площадью от 400 м².

Минимаркет -предприятие розничной торговли, реализующее продовольственные товары узкого ассортимента, основные из которых хлеб, кондитерские товары, гастрономия, винно-водочные изделия, безалкогольные напитки, с индивидуальным обслуживанием через прилавок, торговой площадью от 18 м².

Магазин «Промтовары» - предприятие розничной торговли, реализующее непродовольственные товары узкого ассортимента, основные из которых швейные и трикотажные изделия, обувь, галантерея, парфюмерия, торговой площадью от 18 м².

Классификация офисной недвижимости

Типы офисной недвижимости:

Класс А, Класс В+, класс В-, Класс С

Классификационные признаки:

- Инженерные системы здания
- Конструктивные особенности здания
- Местоположение
- Парковка
- Собственность

Классификация складской недвижимости

Типы офисной недвижимости:

Класс А, Класс В, класс С, Класс D

Классификационные признаки:

- Инженерные системы здания и погрузо-разгрузочные механизмы
- Конструктивные особенности здания
- Местоположение
- Подъездные пути (авто, ж/д, порт, площадки для маневрирования)
- Система управления (девелопмент)

Классификация гостиниц

Система звезд – европейская система классификации, в основе которой лежит деление гостиниц на категории по одной из пяти звезд. Уровень звездности прямо пропорционален уровню комфорта гостиниц.

Кол-во звезд	Характеристика
*	<ul style="list-style-type: none"> - телевизор и холодильник на этаже - не менее двух ванных на этаж - один туалет не более чем на пять комнат - в номере умывальник, зеркало, радиоприёмник - ежедневная уборка, смена белья каждые 5 дней, полотенце - каждые 3 дня
* *	<ul style="list-style-type: none"> - всё, что в гостиницах 1* - смена белья каждые 3 дня - ресторан или кафе, химчистка
* * *	<ul style="list-style-type: none"> - в каждом номере туалет и ванная комната, телевизор, холодильник, кондиционер - ежедневная смена полотенце - на территории гостиницы: охраняемая автостоянка, парикмахерская, бизнес-центр, обмен валют, касса бронирования билетов

* * * *

- всё, что в гостиницах 3*
- телефон, фен в каждом номере
- дверь повышенной секретности
- ежедневная смена полотенец
- меню завтрака подаётся в номер
- на территории гостиницы: салон красоты, спортивно-оздоровительный центр, аренда автомобилей

* * * * *

- то же, что и в гостиницах 4*, но на более качественном уровне (второй санузел в номере, телефонный аппарат в ванной комнате)

Классификация коммерческих объектов на западном рынке

Категория	Характеристика
А	Используется для ведения бизнеса - специализированная (продается вместе с бизнесом) - неспециализ. (магазины, офисы)
В	Предназначена для инвестиций с целью получения дохода от аренды или перепродажи
С	Избыточная недвижимость (не используется в настоящее время и не является перспективной в будущем)