



НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ

к.т.н. Яскевич Е.Е.

**МЕТОДИКА ПОДРОБНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ
ОСНОВНЫХ ТИПОВ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ ПО
ОЦЕНКЕ И КОНСАЛТИНГУ**

Москва - 2018 г.



Оглавление

ВВЕДЕНИЕ	4
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ	5
ГЛАВА 2. ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ И ПРИМЕРЫ ИХ КЛАССИФИКАЦИИ	8
2.1. Определение и краткое описание объектов исследований.....	8
2.1.1. Офисная недвижимость	8
2.1.2. Торговая недвижимость.....	9
2.1.3. Складская недвижимость.....	12
2.1.4. Производственная недвижимость.....	13
2.1.5. Жилая недвижимость	15
2.1.6. Загородная недвижимость	19
2.1.7. Гостиничная недвижимость	20
2.2. Применяемая классификация.....	23
2.2.1. Офисная недвижимость	24
2.2.2. Торговая недвижимость.....	30
2.2.3. Складская недвижимость.....	33
2.2.4. Производственная недвижимость.....	41
2.2.5. Жилая недвижимость	46
2.2.6. Загородная недвижимость	54
2.2.7. Гостиничная недвижимость	59
ГЛАВА 3. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ПАРАМЕТРЫ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ ТИПОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ПРИНЦИПЫ ИХ КЛАССИФИКАЦИИ	65
3.1. Параметры влияния на стоимости и арендные ставки объектов недвижимости в определенном классе.....	65
3.2. Краткие характеристики ценообразующих параметров	69
А. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ УЛУЧШЕНИЙ	69
Б. ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ ВЛИЯНИЯ	72
В. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ.....	73
Г. ЮРИДИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ	74
3.3. Специфичные ценообразующие параметры	74
ГЛАВА 4. РАСЧЕТНЫЕ КЛАССИФИКАЦИОННЫЕ ТАБЛИЦЫ ДЛЯ РАЗЛИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	75
4.1. Визуализация основных представителей классов пообъектно	75
4.1.1. Коммерческая недвижимость.....	75
4.1.2. Жилая недвижимость	76
4.1.3. Загородная недвижимость	77
4.1.4. Гостиничная недвижимость	80
4.2. Расчетные классификационные таблицы.....	82
4.2.1. Офисная недвижимость	83
4.2.2. Торговая недвижимость.....	86
4.2.3. Складская недвижимость.....	89
4.2.4. Производственная недвижимость.....	92
4.2.5. Жилая недвижимость	95
4.2.6. Загородная недвижимость	99
4.2.7. Гостиничная недвижимость	103
4.2.8. Приемы пользования расчетными классификационными таблицами	110
ГЛАВА 5. КЛАССИФИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ В РАЗНОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗДАНИЯХ	111
ГЛАВА 6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ	112
ГЛОССАРИЙ	113
СПИСОК ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ	115
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Нормы расчета стоянок автомобилей	117
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Нормативные требования к классификации гостиниц	118
Классификация гостиниц.....	118
II. Виды гостиниц	118



Приложение 1 к Положению о классификации гостиниц, Требования к гостиницам, «Система Звезд».....	121
Приложение 2 к Положению о классификации гостиниц, Критерии балльной оценки санитарного состояния и технического качества гостиниц	142
Приложение 3 к Положению о классификации гостиниц, Требования к номерам гостиниц.....	143
Приложение 4 к Положению о классификации гостиниц, Критерии балльной оценки санитарного состояния и технического качества номерного фонда гостиниц.....	152
Приложение 5 к Положению о классификации гостиниц, «Критерии оценок технического качества здания, общественных помещений и номерного фонда»	153
Приложение 6 к Положению о классификации гостиниц «Требования к персоналу гостиниц».	156
Приложение 7 к Положению о классификации гостиниц, Требования к качеству гостиничных услуг	160
Приложение 8 к Положению о классификации, Порядок итоговой оценки соответствия гостиницы категории, предусмотренной Положением о классификации.....	164
Приложение 9 к Положению о классификации гостиниц, «Система Ключей»	165

Список таблиц

Таблица 1. Нормативные требования к складам	12
Таблица 2. Нормативные требования к производственным помещениям.....	14
Таблица 3. Нормативные требования к жилой недвижимости.....	17
Таблица 4. Нормативные требования к жилым зданиям.....	18
Таблица 5. Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта	18
Таблица 6. Нормативное соотношение территорий различного функционального назначения в составе жилых образований коттеджной застройки, %	19
Таблица 7. Соотношение систем классификации отелей.....	21
Таблица 8. Краткая квалификация офисных помещений.....	26
Таблица 9. Классификация офисных помещений ООО «НЦПО»	29
Таблица 10. Краткая квалификация торговых помещений	32
Таблица 11. Классификация торговых помещений ООО «НЦПО»	32
Таблица 12. Краткая квалификация складских помещений.....	39
Таблица 13. Классификация ООО «НЦПО»	39
Таблица 14. Классификация ООО «НЦПО»	45
Таблица 15. Параметры, по которым здание можно отнести к элите, бизнес- или экономклассу.....	46
Таблица 16. Сегментация рынка строящегося жилья в Санкт-Петербурге, применяемая Knight Frank	49
Таблица 17. Классификация жилых помещений ООО «НЦПО», Класс «А»	50
Таблица 18. Классификация жилых помещений ООО «НЦПО», Класс «В»	51
Таблица 19. Классификация жилых помещений ООО «НЦПО», Класс «С»	51
Таблица 20. Классификация жилых помещений ООО «НЦПО», Класс «Е»	53
Таблица 21. Классификация загородной недвижимости Московской области	58
Таблица 22. Наименование групп факторов и параметров влияния	65
Таблица 23. Влияние параметров на классификацию отдельных типов коммерческой недвижимости	67
Таблица 24. Классификационная таблица для офисной недвижимости	83
Таблица 25. Условная градация на подклассы по количеству факторов.....	85
Таблица 26. Классификационная таблица для торговой недвижимости	86
Таблица 27. Условная градация на подклассы по количеству факторов.....	88
Таблица 28. Классификационная таблица для складской недвижимости	89
Таблица 29. Условная градация на подклассы по количеству факторов.....	91
Таблица 30. Классификационная таблица для производственной недвижимости	92
Таблица 31. Условная градация на подклассы по количеству факторов.....	94
Таблица 32. Классификационная таблица для жилой недвижимости.....	95
Таблица 33. Условная градация на подклассы по количеству факторов.....	98
Таблица 34. Классификационная таблица для загородной недвижимости	99
Таблица 35. Требования к гостиницам различных категорий (Знак «+» означает необходимость выполнения требования).....	103
Таблица 36. Классификационная таблица для гостиничной недвижимости.....	108



ВВЕДЕНИЕ

Развитие рынка купли-продажи и аренды коммерческой недвижимости поставило профессиональных участников рынка перед необходимостью классифицировать существующие, планируемые и строящиеся объекты в соответствии с требованиями рынка. Хотя единой, всеми признанной классификации, нет, специалисты компаний все же предлагают свои наиболее популярные и самые подходящие, по их мнению, для современной России варианты классификации коммерческой недвижимости.

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов, подбору корректных расценок в Затратном подходе, аналогов по купле-продаже в Сравнительном подходе, аналогов по аренде в Доходном подходе. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. При небольшом количестве факторов, значительно влияющих на рыночную стоимость объекта, в имеющихся классификациях рассматривается большое количество второстепенных характеристик, дающих незначительное изменение стоимости, что является очевидным для оценщика-профессионала. В настоящей методике рассмотрены обобщенные данные по параметрам принадлежности зданий к определенным классам недвижимости.

Объектами исследований служат:

- Офисные здания;
- Торговые здания;
- Складские здания;
- Производственные здания;
- Жилые здания;
- Загородные здания, служащие для отдыха и проживания;
- Гостиницы;
- Многофункциональные здания.

Настоящая методика:

- предназначена для использования Оценщиками и Консультантами при составлении отчетов по оценке и консультационных заключений.
- разработана с учетом отечественных и зарубежных классификационных данных, обобщенных к дате формирования работы.
- заключается в рассмотрении всей совокупности отличительных параметров объектов коммерческой недвижимости применительно к их классификации при анализе их влияния на определенные классы.
- разделяет влияние параметров на стоимостные показатели в купле-продаже (РС) и на стоимостные показатели для арендных ставок (АР).

Автор настоящей работы не претендует на законченную форму классификационных таблиц и на полноту представленных там отличительных характеристик и считает целесообразным постоянно совершенствовать их по мере развития рынков купли – продажи и сдачи в аренду зданий и сооружений.