

image not found or type unknown



Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

Сегментация офисной недвижимости

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Классификация объектов коммерческой недвижимости.

3 Офисная недвижимость

3.1 офисы класса А

Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в Центральном административном округе. Близость к метро и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки (возраст менее 3-х лет) либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания.

В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса.

Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптоволоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы

3.2 офисы класса В

Чаще всего офисные здания класса «В» – это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции.

На рынке офисных зданий именно этот класс бизнес-центров считается наиболее востребованным. Отличия офисов класса «В+» и «В» от класса «А» носят непринципиальный характер. Необходимо соблюдение не менее половины критериев, предусмотренных для офисных зданий класса «А». При этом обходятся офисы класса «В» арендаторам намного дешевле.

Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре.

Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка.

Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Стоят кондиционеры относительно дешево, а качество их неоспоримо.

Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.

3. офисы класса С

К офисной недвижимости класса С относятся, прежде всего, здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т. д.), перепрофилированные под офисное использование. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п.

Офисы данного класса, как правило, обладают следующим набором характеристик:

- как правило, находятся в спальных районах города (удаленность от метро составляет чаще всего 2-3 остановки транспортом);
- фасад здания непрезентабелен и чаще всего требует косметического ремонта;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом;
- коридорно-кабинетная система планировки.

Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Телекоммуникационные услуги ограничиваются телефоном и выходом в Интернет, предоставляемыми неизвестными коммерческими провайдерами. Цивилизованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Заключение

Сегментация рынка недвижимости - это разделение его на однородные группы покупателей. В основу сегментации могут быть положены и характеристики недвижимости, за которой стоят соответствующие группы покупателей.

Различают следующие сегменты рынка недвижимости: рынок жилья, рынок коммерческой недвижимости, рынок земельных участков.

В соответствии с требованием ФСО №7 [9] оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Одним из неотъемлемых этапов проведения анализа рынка является определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод, что сегментация рынка недвижимости - это необходимый инструмент для определения стоимости и рентабельности объектов недвижимости, а также способ упростить поиски при

выборе.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (с последующими изменениями).
2. Кодекс административного судопроизводства РФ от 08.03.2015 г. № 21-ФЗ (с последующими изменениями).
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (с последующими изменениями).
4. Федеральный Закон от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» № 73-ФЗ.
5. Федеральный закон от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.
6. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 №297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
7. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 №298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
8. Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 №299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
9. Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 №611 «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
10. Инструкция по организации производства судебных экспертиз в судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации. Утверждены приказом Минюста России от 20.12.2002г. № 347. Зарегистрировано в Минюсте РФ 05.01.2003г. № 4093.
11. Методические рекомендации по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации, утверждены приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 20.12.2002 № 346.
12. Приказ Минюста РФ от 20.12.2002 N 346 «Об утверждении Методических рекомендаций по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации».
13. Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2018. – 352 с.
14. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. – 2 изд., испр. и доп. / С.В. Грибовский – Москва: ООО «Про-Аппайзер» Онлайн, 2017. –

472 с.

15. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Математические методы оценки стоимости имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец, И.А. Левыкина. — Москва: Маросейка, Книжная Линия, 2014. — 352 с.
16. Дамадаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамадаран ; Пер. с англ. – 10-е изд., перераб. и доп. – Москва: Альпина Паблишер, 2017. – 1316 с.
17. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. д-ра экон. Наук, проф. М.А. Федотовой. – 5-е изд., перераб. – Москва: КНОРУС, 2017. – 286 с.
18. Федотова М.А. Оценка недвижимости: учебник / М.А. Федотова. – Москва: КНОРУС, 2017. – 368 с.
19. Федотова М.А. Оценка стоимости предмета залога в нестабильной экономике: проблемы и пути решения: монография / под ред. М.А. Федотовой, Т.В. Тазихиной. – Москва: ИНФРА-М, 2018. – 196 с.
20. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. / Е.Е. Яскевич. – Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.
21. Яскевич Е.Е. Сборник практических примеров и алгоритмов оценки для недвижимости, бизнеса, НМА, МИО, бизнес-планов, ТЭО (СПП – 2017) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – Москва: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017. – 299 с. А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник. 2-е издание. – М.: Компания «Про-Аппрайзер», 2015. – 272 с.
22. Сорокотягин, И. Н. Судебная экспертиза : учебник и практикум для бакалавриата и специалитета / И. Н. Сорокотягин, Д. А. Сорокотягина. — Москва : Издательство Юрайт, 2018. — 288 с
23. Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе : монография / Е. Р. Россинская. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : Норма : ИНФРА-М, 2018 – 576 с.
24. Москвина Т.П. Возможности производства судебной экспертизы в государственных судебно-экспертных учреждениях Минюста России. Научное издание – М. : АНТИДОР, 2004. – 512 с.
25. Оценка стоимости имущества: учебное пособие / под ред. И.В.Косоруковой. - 2 изд., доп. – М.: МФПУ «Университет», 2019. – режим доступа <http://biblioclub.ru>
26. Дамадаран А. Инвестиционная оценка инструменты и методы оценки любых активов = Investment Valuation. Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset: / А. Дамадаран, Д. Липинский, И. Розмаинский, А. Скоробогатов; науч. ред. Е. Сквирская. - 5-е изд. - М.: Альпина Паблишер, 2019. - 1339с. -

режим доступа <http://biblioclub.ru>

27. Игнатенко А.С. Рынок недвижимости: специфичность потребительских характеристик / А.С. Игнатенко, Т.Н. Михайлова. - М.: Дело, 2018. - 45с. - режим доступа <http://biblioclub.ru>
28. Кацман В.Е. Основы оценочной деятельности: учебник / В.Е. Кацман, И.В.Косорукова, А.Ю. Родин, С.В.Харитонов. - 3-е изд., доп. и перераб. - М.: МФПУ «Университет», 2017.- 336 с.
29. Оценка недвижимости: учебное пособие / под ред. В.А. Швандерой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Юнити-Дана, 2017. - 463 с. - режим доступа <http://biblioclub.ru>
30. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости: учебник / под ред. А.Н. Асаула. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2019. - 274с. - режим доступа <http://biblioclub.ru>
31. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / под ред. В.А. Швандерой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Юнити-Дана, 2018. - 463 с. - режим доступа <http://biblioclub.ru>
32. Интернет-ресурсы