

Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности

Целью настоящей статьи является разработка унифицированной классификации рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности.

При определении рыночной стоимости объекта оценки, перед оценщиком стоит задача, определить к какому сегменту рынка относится оцениваемый объект. При этом, представленные в открытом доступе современные классификации рынка недвижимости не всегда позволяют оценщику точно определить границы сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Это связано с разными взглядами, различных специалистов, проводивших исследование, на рынок недвижимости. В данной статье автор предлагает посмотреть на сегментацию рынка недвижимости с точки зрения оценочной деятельности.

Согласно статье 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Рынок недвижимости – система правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектов недвижимости¹.

В современной экономической литературе существует множество работ, посвященных классификациям рынка недвижимости. В настоящей статье хотелось бы обратить внимание на классификацию рынка недвижимости приведенной в учебном пособии: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. Данные представлены в следующей таблице.

Таблица 1

Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных

¹ Источник информации: Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007., стр.136

Признак классификации	Виды рынков
	зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: Экономика недвижимости: Учебное пособие - Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака. Прочие работы, посвящённые данной тематике, так или иначе, схожи с рассмотренной классификацией, различие заключается только в степени детализации какого-либо классификационного признака, вариантами их группировки и ориентированностью анализа (экономическая или правовая ориентированность).

Далее представлена классификация рынка недвижимости, составленная автором статьи, на базе накопленного опыта в сфере оценочной деятельности.

1. Рынок жилой недвижимости:

- 1.1. Рынок земельных участков под строительство объектов жилого назначения.
- 1.2. Рынок квартир.
- 1.3. Рынок жилых домов, в том числе загородная недвижимость.
- 1.4. Рынок таунхаусов.
- 1.5. Рынок объектов жилого назначения, незавершенных строительством.

2. Рынок коммерческой недвижимости:

- 2.1. Рынок земельных участков, под строительство и эксплуатацию объектов коммерческого назначения:
 - 2.1.1. Рынок земельных участков под строительство объектов административного назначения.
 - 2.1.2. Рынок земельных участков под строительство объектов торгового назначения.
 - 2.1.3. Рынок земельных участков под строительство объектов производственно-складского назначения.
 - 2.1.4. Рынок земельных участков под строительство гостиниц.
 - 2.1.5. Рынок земельных участков под строительство АЗС и придорожный сервис.
 - 2.1.6. Рынок земельных участков для сельскохозяйственного использования.
- 2.2. Рынок комплексов недвижимого имущества:
 - 2.2.1. Рынок складских комплексов:
 - 2.2.1.1. Рынок складских комплексов класса «А».
 - 2.2.1.2. Рынок складских комплексов класса «В».
 - 2.2.1.3. Рынок складских комплексов класса «В±».
 - 2.2.2. Рынок офисно-складских комплексов:
 - 2.2.2.1. Рынок офисно-складских комплексов класса «А».
 - 2.2.2.2. Рынок офисно-складских комплексов класса «В».
 - 2.2.2.3. Рынок офисно-складских комплексов класса «В±».
 - 2.2.3. Рынок многофункциональных комплексов.

2.2.4. Рынок производственно-складских баз (в данную категорию также входят складские и офисно-складские комплексы класса «С» и ниже).

2.3. Рынок отдельно стоящих зданий:

2.3.1. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров:

2.3.1.1. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса «А».

2.3.1.2. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса «В».

2.3.1.3. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса «В±».

2.3.2. Рынок административных особняков.

2.3.3. Рынок зданий административного назначения (в данную категорию также входят бизнес центры класса «С» и ниже);

2.3.4. Рынок отдельно стоящих зданий торгового назначения:

2.3.4.1. Рынок отдельно стоящих зданий торговых центров.

2.3.4.2. Рынок отдельно стоящих зданий магазинов.

2.3.4.3. Рынок отдельно стоящих зданий автосалонов.

2.3.4.4. Рынок отдельно стоящих торговых павильонов.

2.3.4.5. Рынок отдельно стоящих зданий общепита.

2.3.5. Рынок отдельно стоящих зданий свободного назначения:

2.3.5.1. Рынок отдельно стоящих зданий свободного назначения.

2.3.5.2. Рынок отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения.

2.3.5.3. Рынок отдельно стоящих зданий автопаркингов.

2.3.6. Рынок отдельно стоящих зданий гостиниц.

2.3.7. Рынок частей зданий и пристроек к жилым и нежилым зданиям.

2.4. Рынок помещений нежилого назначения:

2.4.1. Рынок помещений офисного назначения:

2.4.1.1. Рынок помещений офисного назначения класса «А».

2.4.1.2. Рынок помещений офисного назначения класса «В».

2.4.1.3. Рынок помещений офисного назначения класса «В±».

2.4.1.4. Рынок помещений офисного назначения класса «С» и ниже.

2.4.2. Рынок помещений торгового назначения:

2.4.2.1. Рынок помещений торгового назначения в торговом центре.

2.4.2.2. Рынок помещений торгового назначения в торговых павильонах.

2.4.2.3. Рынок помещений торгового назначения в нежилых зданиях.

2.4.2.4. Рынок помещений торгового назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.

2.4.3. Рынок помещений свободного назначения:

2.4.3.1. Рынок помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.

2.4.3.2. Рынок помещений свободного назначения, расположенных в нежилых зданиях.

2.5. Рынок машиномест:

2.5.1. Рынок машиномест в крытых паркингах.

2.5.2. Рынок машиномест в подземных паркингах жилых домов.

2.5.3. Рынок машиномест в подземных паркингах нежилых домов.

2.5.4. Рынок машиномест на открытых парковочных площадках.

2.5.5. Рынок гаражных боксов в гаражных кооперативах.

2.6. Рынок объектов коммерческого назначения, незавершенных строительством.

Представленная классификация является укрупнённой. Возможна дальнейшая классификационная детализация какого-либо сегмента рынка недвижимости в зависимости от количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта. Далее представлены возможные классификационные признаки, по которым может происходить дальнейшая классификационная детализация сегментов рынка недвижимости, выделенных автором:

1. Вид передаваемых прав:

1.1. Собственность.

1.2. Краткосрочная аренда.

1.3. Долгосрочная аренда.

1.4. Право требования.

2. Тип рынка:

2.1. Первичный рынок.

2.2. Вторичный рынок.

3. Местоположение:

3.1. В пределах одного района.

3.2. В пределах населённого пункта.

3.3. За пределами населённого пункта.

3.4. Прочие факторы местоположения, характерные для оцениваемого объекта.

4. Количественные характеристики:

4.1. Общая площадь.

4.2. Количество комнат.

4.3. Прочие количественные характеристики, характерные для оцениваемого объекта.

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.

Необходимо отметить, что в статье не происходит описание каждого выделенного сегмента рынка и критериев, по которым оцениваемый объект относится к тому или иному сегменту рынка недвижимости. Данная статья нацелена на специалистов, обладающих базовыми знаниями в области оценочной деятельности и других смежных областях. Отнесение оцениваемого объекта к конкретному сегменту рынка является обязанностью квалифицированного специалиста.

Список использованных источников:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть 1) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.06.2015)
2. Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д.В.Виноградов, Владимир, 2007.
3. Экономика недвижимости: Учебное пособие - Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004