



# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>СЕКМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>2</b>
<b>ХАРАКТЕРИСТИКА ИССЛЕДУЕМЫХ СЕКМЕНТОВ (ПОДСЕКМЕНТОВ) НЕДВИЖИМОСТИ В РАЗРЕЗЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КЛАССОВ.....</b>	<b>2</b>
<b>КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>4</b>
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ КЛАССИФИКАЦИИ.....</b>	<b>10</b>



# СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В рамках данного исследования был проведен обзор рынка недвижимости на территории г. Москвы, Московской области и городов России с численностью населения от 1 млн. человек (в соответствии с существующим административно-территориальным делением и (или) по сформировавшимся экономическим зонам) применительно к анализу ликвидности (сроков экспозиции объектов).

Таким образом по итогам анализа для каждой исследуемой территории были определены сроки экспозиции для 67 различных подсегментов коммерческой, жилой недвижимости и земельных участков в зависимости от их местоположения (без учета деления на территориальные зоны в пределах города и региона). Основная часть данного Приложения была подготовлена в прошлые периоды.

## ХАРАКТЕРИСТИКА ИССЛЕДУЕМЫХ СЕГМЕНТОВ (ПОДСЕГМЕНТОВ) НЕДВИЖИМОСТИ В РАЗРЕЗЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ КЛАССОВ

### ПЕРЕЧЕНЬ СЕГМЕНТОВ (ПОДСЕГМЕНТОВ) НЕДВИЖИМОСТИ

Исследование было проведено для следующих сегментов (подсегментов) недвижимости в разрезе потребительских классов

1. Торговая недвижимость:
  - торгово-развлекательные центры и торговые центры;
  - районный/микрорайонный торговый центр;
  - стрит-ритейл;
  - торговые площади.
2. Объекты свободного назначения.
3. Офисная недвижимость с разбивкой на потребительские классы:
  - ✓ класс «А»;
  - ✓ класс «В»;
  - ✓ класс «С».
4. Производственно-складская недвижимость с разбивкой на потребительские классы:
  - ✓ класс «А»;
  - ✓ класс «В»;
  - ✓ класс «С».
5. Земельные участки:
  - земли с/х назначения;
  - земли под жилищное строительство с отдельной разбивкой на сегменты:
    - ✓ индивидуальное жилищное строительство (ИЖС),
    - ✓ садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ)/дачное некоммерческое партнерство (ДНП),
    - ✓ для размещения многоквартирных жилых домов малой этажности,
    - ✓ для размещения многоквартирных жилых домов большой этажности,
    - ✓ прочие (личное подсобное хозяйство – ЛПХ, крестьянско-фермерское хозяйство – КФХ и т.д.);
  - земли коммерческого назначения с отдельной разбивкой на сегменты:



- ✓ торгово-офисные,
  - ✓ под размещение объектов промышленного назначения,
  - ✓ рекреации,
  - ✓ гостиницы,
  - ✓ прочие.
6. Объекты специализированного назначения:
- ✓ сельскохозяйственные комплексы;
  - ✓ объекты общественного питания;
  - ✓ нефтебазы;
  - ✓ автозаправочные станции и комплексы (АЗС);
  - ✓ автосалоны.
7. Жилая недвижимость:
- ✓ квартиры (первичный и вторичный рынки) с разбивкой на:
    - количество комнат,
    - потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный;
  - ✓ частные жилые дома (в том числе загородные) с разбивкой на потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный;
  - ✓ таунхаусы (вторичный рынок) с разбивкой на потребительские классы: стандарт, бизнес, элитный.
8. Прочие объекты недвижимости:
- ✓ Объекты гостиничного назначения (гостиницы категорий 2, 3, 4, 5 звезд);
  - ✓ Пансионаты и санатории;
  - ✓ Апартаменты (первичный и вторичный рынки).
  - ✓ Спортивные объекты

Приведенные выше сегменты рынка были сгруппированы по следующему принципу:

- торговая, офисная, производственно-складская недвижимость, объекты свободного назначения (ОСН), а также объекты специализированного назначения (№№1-4,6 согласно нумерации перечня) объединены в категорию **коммерческая недвижимость**;
- земельные участки (№5 согласно нумерации перечня),
- объекты жилой недвижимости (№7 согласно нумерации перечня),
- прочие объекты недвижимости (№8 согласно нумерации перечня)

и рассматривались отдельно в рамках своих групп. При этом, если отнесение объектов недвижимости к трем последним сегментам рынка не вызывает вопросов, то относительно объектов коммерческой недвижимости требуется привести дополнительное разъяснение.

Ниже приводится краткое описание характеристик каждого из сегментов (подсегментов) объектов коммерческой недвижимости.



## КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Классификация коммерческой недвижимости, положенная в основу данного исследования, разрабатывалась в соответствии с существующими и признанными классификациями аналитических агентств, риелторов, девелоперов и консультантов, которые часто создают свои классификации для тех сегментов рынка, в которых они работают, или адаптируют западные системы стандартов к российским условиям. Отдельные варианты из них получили широкое распространение. Речь идет, например, о классификации офисной и складской недвижимости компаний Knight Frank<sup>1</sup>, Swiss Realty Group<sup>2</sup>, Гильдии управляющих и девелоперов<sup>3</sup>, прочих компаний<sup>4,5,6</sup> и отдельных авторов, таких как Стерник Г.М.<sup>7</sup>, а также классификация, положенную в основу справочно-методических пособий из серии «Справочник оценщика недвижимости», разрабатываемых и издаваемых ООО «Информ-оценка» (например [12]).

К объектам из рассматриваемых сегментов коммерческой недвижимости классификации (кроме стрит-ритейл) были отнесены как здания целиком, так и помещения, расположенные в них (используемые или планируемые к использованию по назначению в соответствии с сегментом рынка).

Отметим также, что базовые классификации бизнес-центров и объектов складской недвижимости принята с учетом основных тенденций рынка, его современных требований и состояния на текущий момент в крупных мегаполисах. В регионах России, ввиду специфики региональных рынков недвижимости и требований, предъявляемым к объектам соответствующего сегмента, возможны уточнения части параметров базовой классификации.

---

<sup>1</sup> Источник: <https://www.knightfrank.ru/research/classification>

<sup>2</sup> Источник: <http://g-logistic.ru/klassifikatsiya-skladov>

<sup>3</sup> Источник: <http://www.gud-estate.ru>

<sup>4</sup> Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>

<sup>5</sup> Источник: <http://nedvizha.ru/glavnoye/klassifikatsiya-proizvodstvenno-sklad/>

<sup>6</sup> Источник: <https://knkras.ru/sovety-ekspertov/trts-vs-strit-riteyl/>

<sup>7</sup> Источник: [http://realtymarket.ru/docs/met\\_13.htm](http://realtymarket.ru/docs/met_13.htm)



## Классификация объектов коммерческой недвижимости

Таблица 1

№	Наименование сегмента с разбивкой на потребительские классы	Описание
1	<b>Торговая недвижимость</b>	
1.1.	торгово-развлекательные центры и торговые центры	<p><b>Торговый центр</b> - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.</p> <p><b>В торгово – развлекательных центрах</b> представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры .</p> <p>К данному подсегменту классификации относятся <b>окружные (community), региональные (regional) и суперрегиональные (super regional)</b> торговые центры</p> <p><b>Окружной торговый центр. Community Shopping Center.</b> Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором «мягких» товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и "жестких" товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), дискаунт-универмагов, крупных аптек (drug-store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универмага полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазин(-ы). Типичный размер арендной площади - 14000 кв.м., может занимать от 9500 до 47000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10-20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек</p> <p><b>Региональный торговый центр. Regional Center.</b> Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45000 кв. м, на практике она варьируется 23000 кв.м - 85000 кв.м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30-40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра - 150 000 человек и более.</p> <p><b>Суперрегиональный торговый центр. Super Regional Center.</b> Предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93000 кв.м. На практике площадь варьируется от 50000 и может превышать 150000 кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра - 300 000 и более человек</p>
1.2.	районный/микрорайонный ТЦ	<p><b>Районный ТЦ</b> предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозяйственные товары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5600 кв.м., на практике площадь может варьироваться от 3000 до 10000 кв.м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте</p> <p><b>Микрорайонный ТЦ</b> осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагают услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь (GLA) которых составляет обычно 2800 кв. м. и может варьироваться от 1500 до 3000 кв.м. Основным оператором (якорем), в большинстве случаев, является минимаркет. Торговой зоной является территория 5-10 минут пешеходной доступности, количество покупателей - до 10 000 человек. Примером такого рода центров могут служить бывшие советские универсамы, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозяйственные, фотослужбы и прочее).</p>



Продолжение таблицы 1

№	Наименование сегмента с разбивкой на потребительские классы	Описание
1.3.	стрит-ритейл	<p><b>Street retail (стрит-ритейл)</b> - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость.</p> <p>Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м<sup>2</sup>. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: <b>элитные объекты</b> – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и <b>спальные объекты</b> – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.</p> <p>Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие <b>«торговый коридор»</b>. Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди <b>«торговых коридоров» Москвы</b> следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка<sup>8</sup>.</p> <p><b>В Санкт-Петербурге</b> наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменоостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Невский проспект от по. Восстания до пл. А.Невского, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект<sup>9</sup></p> <p>Поэтому в данном обзоре в г. Москва и г. Санкт-Петербург проводилось независимое исследование удельных цен и ставок арендной платы класса стрит-ритейл в разрезе указанных центральных улиц, называемых «торговыми коридорами», а также прочих улиц, не относящихся к культурно- историческому центру города. Таким образом, в г. Москва и г. Санкт-Петербург, были сформированы две группы итоговых данных по объектам класса «стрит-ритейл»: «стрит-ритейл центральные улицы» и «стрит-ритейл прочие улицы».</p>
1.4.	торговые площади	встроенные помещения, предназначенные для торговли, которые не располагаются в торгово-развлекательных центрах, районных/микрорайонных центрах и которые по характеристикам не могут быть отнесены к классу «стрит-ритейл». К классу «торговые площади» относятся также небольшие отдельно стоящие магазины
2	<b>Объекты свободного назначения</b>	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

<sup>8</sup> <https://roomfi.ru/stati/35001-who-is-street-retail/>

<sup>9</sup> <https://zdanie.info/2393/2466/news/12432>



№	Наименование сегмента с разбивкой на потребительские классы	Описание
3	<b>Офисная недвижимость</b>	
3.1.	класс «А» <sup>10</sup>	<p><b>Офисные помещения класса «А»</b> 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.</p> <p>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.</p> <p>Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптико-волоконным сетям.</p> <p>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</p>
3.2.	класс «В»	<p>Чаще всего <b>офисные здания класса «В»</b> - 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.</p> <p>На рынке офисных зданий именно этот класс бизнес-центров считается наиболее востребованным. Отличия офисов класса «В+» и «В» от класса «А» носят принципиальный 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.</p> <p>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.</p>

<sup>10</sup> К объектам классов А (В) относятся также и объекты промежуточных классов А+, А- (В+,В-) соответственно



Продолжение таблицы 1

№	Наименование сегмента с разбивкой на потребительские классы	Описание
3.3.	класс «С»	<p><b>Офисы класса «С».</b> К этому классу офисной недвижимости 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);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- фасад здания непрезентабелен и чаще всего требует косметического ремонта;</li><li>- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом;</li><li>- коридорно-кабинетная система планировки.</li></ul> <p>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.</p>
4	<b>Производственно-складская недвижимость</b>	
4.1.	класс «А» <sup>11</sup>	<p>Одноэтажное складское здание из металлоконструкций и сэндвич-панелей прямоугольной формы, без колонн или с шагом не менее 12 (9) м. Расстояние между пролетами — 24 (24 м — для класса А), площадь застройки 40–45 (45-55 для класса А)%, бетонный пол с антипылевым покрытием, нагрузка не менее 5 (5) тонн на 1 кв. м, на уровне 1,20 м (1,20 м — для класса А) от земли, потолки — от 13 м (10 м — для класса А); возможность установки стеллажей, температурный режим регулируется, пожарная сигнализация, система пожаротушения, вентиляция, охрана, видеонаблюдение, электроподстанция, тепловой узел, много автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers не менее 1 на 500 кв. м (не менее 1 на 1000 кв. м — для класса А), площадки для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых машин, наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей, наличие офисных помещений на территории, оптоволоконные телекоммуникации. для класса А огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория, расположение вблизи центральных магистралей, профессиональная система управления, опытный девелопер, наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, ЖД ветка</p>
4.2.	класс «В»	<p>Одноэтажное складское здание прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное, площадь застройки 45–55%, бетонный пол, антипылевое покрытие (асфальт или бетон — для класса В), нагрузка — 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли, потолки от 8 м (6 м для класса В), температурный режим регулируется, вентиляция, температурный режим регулируется пожарная сигнализация, система пожаротушения, вентиляция, охрана, видеонаблюдение, электроподстанция, тепловой узел, много автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты — dock levelers не менее 1 на 1000 кв. м (не менее 1 на 2000 кв. м для класса В. В случае многоуровневого склада – грузовые лифты), площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей, офисные помещения при складе, вспомогательные помещения при складе — туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала, оптоволоконные телекоммуникации, огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория, расположение вблизи центральных магистралей, профессиональная система управления, опытный девелопер, наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, электроподстанция и тепловой узел, ЖД ветка. Для класса В пандус для разгрузки, охрана по периметру территории</p>
4.3.	класс «С»	<p>Капитальное производственно-складское помещение или утепленный ангар, потолки — от 4 м, пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников, ворота на нуле, площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей, система вентиляции, отопления, офисы на складе, пожарная сигнализация и система пожаротушения, пандус для разгрузки автотранспорта, охрана по периметру территории, телекоммуникации, вспомогательные помещения при складе, ЖД- ветка</p>

<sup>11</sup> К объектам классов А (В) относятся также и объекты промежуточных классов А+, А- (В+,В-) соответственно





**Примечание.** *Детальная сегментация офисной и производственно-складской недвижимости в разрезе потребительских классов (класс «А», класс «В», класс «С») для решения поставленной задачи имеет смысл только при условии достаточного количества предложений на продажу (аренду) объектов соответствующих потребительских классов. В связи с этим подобный детальный анализ был проведен только по данным г. Москвы и г. Санкт-Петербурга. В прочих исследуемых населенных пунктах объекты класса «А» и класса «В» были объединены в общий класс: «высококласные офисные объекты» и «высококласные производственно-складские объекты».*

## **Объекты специализированного назначения**

**Сельскохозяйственные комплексы** - сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

**Объекты общественного питания** – здания или помещения, предназначенные для организации пунктов общественного питания, например, кафе, ресторан, бар. В составе объекта общественного питания обязательным является наличие помещения или помещений, используемых для приготовления пищи, хранения и нарезки продуктов, которые должны соответствовать санитарно-гигиеническим нормам — быть облицованными глазурованной керамической плиткой, иметь специальное покрытие полов и прочие. Объекты общественного питания могут быть самостоятельными объектами недвижимости. так и располагаются на территории объектов другого функционального назначения, например, торгово-развлекательного комплекса или офисного центра. В общем случае определение термина *объект предприятие (объект) общественного питания (предприятие (объект) питания)* дано в ГОСТ 30389-2013 «Услуги общественного питания. Предприятия общественного питания Классификация и общие требования»<sup>12</sup>

**Нефтебазы** – это комплекс сложных многофункциональных инженерно-технических объектов с различными сооружениями и конструкциями для решения производственно-хозяйственных задач. Объекты предназначены для создания необходимых условий приема и отпуска нефтепродуктов (далее, НП), сбора, отгрузки и регенерации отработанных масел. Цель комплекса объектов – это бесперебойное, эффективное и надежное снабжение потребителей нефтью и НП.

Классификация нефтебаз зависит от ряда факторов. Учитываются следующие параметры:

- назначение нефтебазы (оперативные, хранения и гражданского запаса);
- основной вид транспортирования сырья (трубопровод, железнодорожные сообщения, водные, глубинные);
- вид производимых операций (перевалочные, распределительные, перевалочно-распределительные);
- объем резервуарного парка.

<sup>12</sup> *«объект предприятие (объект) общественного питания (предприятие (объект) питания) – это имущественный комплекс, используемый юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем для оказания услуг общественного питания, в т.ч. изготовления продукции общественного питания, создания условий для потребления и реализации продукции общественного питания и покупных товаров как на месте изготовления, так и вне его по заказам, а также для оказания разнообразных дополнительных услуг. (источник: Межгосударственный стандарт ГОСТ 30389-2013 "Услуги общественного питания. Предприятия общественного питания Классификация и общие требования" (введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 22 ноября 2013 г. N 1676-ст), [https://profibeer.ru/upload/information\\_system\\_29/8/3/1/item\\_8312/information\\_items\\_property\\_11766.pdf](https://profibeer.ru/upload/information_system_29/8/3/1/item_8312/information_items_property_11766.pdf))*



Нефтебазы относятся к объектам, связанным с торговлей и наиболее важным ценообразующим фактором для таких объектов принято считать объемы выручки или прибыли, которые может обеспечить такой актив.

**Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)** – комплекс зданий, сооружений и оборудования, ограниченный участком площадки и предназначенный для заправки транспортных средств (кроме гусеничного транспорта) моторным топливом и маслом.

На АЗС организуется продажа масел, консистентных смазок, запасных частей, принадлежностей к автомобилям и другим транспортным средствам, прием от владельцев индивидуального транспорта отработанных масел и мелкой тары из-под нефтепродуктов, техническое обслуживание, а также оказание сервисных услуг по обслуживанию автотранспорт.

**Автосалоны** – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

## **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ КЛАССИФИКАЦИИ**

1. минимальная граница отсечения для земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения – 1 га;
2. для рынка частных жилых домов и таунхаусов был проведен анализ объектов в следующих диапазонах площадей: 0-400 кв.м, 400-800 кв.м, более 800 кв.м – для Москвы и городов Московской области; и 0-200 кв.м, 200-400 кв.м., более 400 кв.м – для остальных городов; для земельных участков рассматривались предложения о продаже и о долгосрочной аренде;
3. для земельных участков СНТ/ДНТ был проведен анализ как крупных участков для создания поселков, так и участков внутри поселков.