Классификация объектов недвижимости

Объектом недвижимости может считаться товар, который неразрывно связан с земельным участком, на котором он располагается. Любое его перемещение обязательно повлечет за собой разрушение и утрату рыночной стоимости.

Классификация объектов недвижимости по методу "дерева признаков", которую мы приведем ниже, удобна для проведения оценки недвижимости с учетом главных особенностей, свойственных каждой группе, например, нюансов товарооборота, масштабов и структуры рынков, в рамках которых производятся операции по купле-продаже объектов и т.п.

Согласно такой классификации объекты недвижимости могут подразделяться по:

1. Функциональному назначению:

земельные участки, предназначенные для застройки;

природные комплексы (для эксплуатации);

постройки

комнаты и квартиры;

здания и помещения под магазины и офисы;

частные жилые дома, дачи, коттеджи в пригороде (с земельными участками);

производственные помещения, склады;

прочие

2. По происхождению

Земельные массивы

Отдельные земельные участки.

Комплексы зданий и сооружений

Жилые многоквартирные дома

Жилые одноквартирные дома (особняки, коттеджи)

Подъезд (секция).

Этаж в подъезде.

Квартира.

Комната.

Летняя дача

Комплекс административных зданий.

Здание.

Помещение или части зданий (секции, этажи).

4. Готовность к эксплуатации

Готовые объекты.

Объекты, требующие капитального ремонта или реконструкции.

Объекты, требующие завершения строительства.

Существуют и другие подходы к классификации.

Вариант классификации, указанный в новом стандарте Российского общества оценщиков для оценки недвижимости, учитывает условия, которые необходимы для проведения операций с недвижимостью.

С целью оценки стоимости объекты, а именно: земельные участки, здания, сооружения можно поделить на две категории:

неспециализированная недвижимость;

специализированная недвижимость.

Специализированной недвижимостью считаются такие объекты, которые по причине специфики их использования крайне редко оказываются в продаже на открытом рынке для дальнейшего их профильного использования. Исключением можно считать продажу таких объектов как часто действующего бизнеса. Такой, специальный, характер недвижимости, определяется особенностями ее конструкции, местом расположения, специализацией, размерами или сочетанием перечисленных факторов.

Недвижимость, на которую существует постоянный спрос на открытом рынке, считается неспециализированной. Такая недвижимость свободно покупается, продается, сдается в аренду. Ее используют как в прямых целях, так и как объект инвестирования, развития, вложения средств.

Рынок недвижимости на Западе уже давно сформирован, а принятая там классификация объектов, используется долгое время в неизменном виде и существенно отличается от российской. Согласно этой классификации, существуют три категории объестов (A,B,C).

Первая категория, А, объединяет те объекты недвижимости, которые необходимы владельцу для ведения бизнеса.

В свою очередь, она делится на:

недвижимость, которая предназначена для ведения конкретного вида бизнеса, т.е. специализированную. Такая недвижимость продается вместе со всем бизнесом. Это могут быть корпуса заводов, специальные складские помещения.

здания без привязки к конкретному виду бизнеса. Такие как: офисы, склады.

Недвижимость которая относится к категории В, используется как объект для инвестиций. Ее приобретают для того, что бы получать доход от сдачи в аренду для получения прибыли на вложенный капитал.

К недвижимости категории С могут относиться любые объекты – здания, сооружения, земельные участки. Главный признак этой категории – это избыточность недвижимости, т.е. это объекты, не нужные для использования в бизнесе в текущий пероид времени.

Именно использование различных классификаций недвижимости по самым разнообразным признакам и критериям повышает эффективность и объективность процесса исследования рынка недвижимости. С помощью таких классификаций облегчается и упрощается разработка методов оценки недвижимости и их применение. При классификации определяются группы недвижимости, которые идентичны по функциональным признакам. Такой подход способствует объективной оценке недвижимости.

Надо отметить, что существуют некоторые категории объектов, рынок которых еще находится на стадии формирования. Это, к примеру, месторождения полезных ископаемых.