

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТИ. ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ.



КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

- Опытные арендаторы, изучая предложения на рынке от разных деловых центров, в первую очередь интересуются, к какой категории относится объект.
- Чтобы упростить оценку складских и офисных помещений, была разработана общая классификация, учитывающая практически все характеристики недвижимости.
- Согласно данной типологии, все объекты разделены на классы А, В, С, D.



ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Комфорт, оснащённость и, соответственно, стоимость офисов постепенно снижаются от высшей категории А к низшей категории D. Во внимание принимаются:

1. состояние самого здания;
2. наличие и качество инженерных коммуникаций (отопление, вентиляция, кондиционирование, увлажнение воздуха);
3. конструктивные особенности зданий (высота потолка, планировка, глубина этажа, наличие фальшпола, освещение, расположение окон и др.):
4. местоположение;
5. наличие парковки;
6. управление зданием;
7. наличие дополнительных услуг для арендаторов



КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПО КЛАССАМ

- А-класс присваивается офисной недвижимости, которая имеет выгодное расположение и хорошую транспортную доступность. Это помещения, расположенные в современных благоустроенных зданиях. Обычно речь идет о бизнес центре, построенном по энергоэффективным технологиям, с высоким качеством отделки и рациональной планировкой. Обязательными условиями принадлежности к этому классу считаются наличие всех возможных коммуникаций, развитой инфраструктуры, охраны, парковки, зон отдыха. Это наиболее престижный и дорогостоящий вариант.



КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПО КЛАССАМ

- Если вам предлагают **свободные площади в аренду** В-класса, то это должны быть помещения, расположенные в новом или качественно реконструированном здании с удобным подъездом и хорошей транспортной доступностью. Это объекты, которые по многим параметрам соответствуют А-классу, но отличаются более скромным расположением и меньшим спектром доступных услуг. Офис или склад В-категории (классификация складских помещений представлена здесь) считается оптимальным по соотношению цена/качество.



КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПО КЛАССАМ

- Помещения С-категории располагаются в немодернизированных зданиях. Им присущи устаревшая планировка и скромная отделка. Инфраструктура представлена в минимальном объеме.



КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПО КЛАССАМ

- Офисы D-класса не могут похвастаться ни качественным ремонтом, ни инфраструктурой. Их обычно выбирают маленькие фирмы, основным приоритетом для которых является экономия.



ТАБЛИЦА. КРАТКАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

Фактор	Характеристика			
	Класс А	Класс В	Класс С	Класс D
Место положения, транспортная доступность	Центр города; районы приближенные к центру; локальные центры города; расположенные на основных магистралях и площадях - с удобным подъездом	Районный средней удаленности; расположенные на некоторой удаленности от транспортных артерий - с удобным подъездом	Удаленные районы; окраина - неудобный подъезд	В глубине территорий промышленного предприятия и на первых этажах жилых домов



ТАБЛИЦА. КРАТКАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

Фактор	Характеристика			
	Класс А	Класс В	Класс С	Класс D
Состояние	Новое строительство; высококачествен ная отделка - в отличном состоянии	Срок эксплуатации 5-7 лет, высококачествен ная отделка - в отличном или хорошом состоянии	Устаревшие офисные или реконструирован ные здания иного назначения; стандартный ремонт, отделка - в отличном или хорошом состоянии	Изначально помещения иного назначения; в удовлетворитель ном состоянии или требующие ремонта



ТАБЛИЦА. КРАТКАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

Фактор	Характеристика			
	Класс А	Класс В	Класс С	Класс D
Конструктивно-планировочные решения	Высота помещения не менее 3,3 м; вспомогательная площадь не более 10%	Высота помещения не менее 3,0 м; вспомогательная площадь не более 20%	Высота помещения не менее 3,0 м; коридорная система; различные планировочные решения в рамках одного здания	Размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, производственных корпусах



ТАБЛИЦА. КРАТКАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

Фактор	Характеристика			
	Класс А	Класс В	Класс С	Класс D
Парковка	Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	Организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	Недостаточное количество мест на неохраняемой наземной парковке; неудобный подъезд	Отсутствие парковки



ТАБЛИЦА. КРАТКАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.

Фактор	Характеристика			
	Класс А	Класс В	Класс С	Класс D
Инфраструктура	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи; наличие телекоммуникаций, конференц-залов, средств бытового обслуживания, питания и отдыха	Недостаточная инфраструктура обслуживания бмзнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Недостаточная инфраструктура обслуживания бмзнеса и отдыха	Отсутствие инфраструктуры



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

- Подготовила студентка 173К(ба)ГК
- Голикова Т.С

