

КОММЕРЧЕСКИЕ ОБЪЕКТЫ: КЛАССИФИКАЦИЯ И ФУНКЦИИ

Коммерческая недвижимость – капитальные строения или земельные участки, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли или прироста капитала, дохода от аренды, инвестиционного дохода. Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на приносящие доход и создающие условия для его извлечения.

К объектам, приносящим доход относят:

1. Объекты торговли.

К торговым объектам относят коммерческие площади, которые используются для реализации товаров, например, магазины, бутики, ТЦ, аптеки, автосалоны [1].

Супермаркет – это магазин, площадью не менее 1 тыс. кв. м. и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании [1].

Универмаг – это предприятие розничной торговли, площадью не менее 1 тыс. кв. м [1].

2. Развлекательные и гостиничные объекты недвижимости.

В крупных городах возводятся объекты недвижимости для развлечений: культурно-деловые и культурно-досуговые центры, дома мод, бильярдные залы, фитнес-центры, теннисные корты, аквапарки, боулинги и др. Что касается гостиничных объектов недвижимости, классификация этих объектов недвижимости основана на комплексе требований к материально-техническому обеспечению, номенклатуре и качеству предоставляемых услуг, уровню обслуживания.

- европейская (система звезд);
- система букв (А, В, С, D);
- система разрядов;
- система корон (Великобритания).

3. Офисная недвижимость – помещения, в которых работают сотрудники и руководство компаний. В мировой практике классификация бизнес-центров имеет категории А, В, С и D:

Класса А. Данные бизнес-центры представляют собой новые здания или проекты реконструкции. Обязательно наличие вместительного охраняемого паркинга. Престижное офисное здание предусматривает разнообразную инфраструктуру для удобства арендаторов.

Класс В. Офисы класса В немного уступают премиальной категории. Офисы данного сегмента могут располагаться в отдалении от центра, но в локациях с хорошей проходимостью и близостью метро.

Класс С. Среди проблемных моментов: слабо развитая инфраструктура, неудобный паркинг, коридорно-кабинетная планировка далеко от транспортных развязок и имеют неудобный подъезд.

Класс D. Помещения данной категории находятся в старых нежилых зданиях в спальных или труднодоступных районах, но есть и относительно солидные в зданиях бывших институтов [1]. К объектам недвижимости, способствующим извлечению прибыли, относят:

1. Склады – это здания, сооружения и разнообразные устройства, предназначенные для приемки, размещения и хранения товаров, подготовки их к потреблению и отпуску потребителю.

2. Логистические терминалы – это перевалочные базы для перерформирования крупных партий грузов, доработки грузов до товарной кондиции. Терминалы могут использоваться в качестве складов для хранения и продажи крупных партий товаров.

3. Индустриальный парк – это комплекс производственных, складских и офисных помещений, расположенный, как правило, за пределами городской черты, на крупном земельном участке, объединенный единым решением в части строительства инженерных сетей и транспортной инфраструктуры.

Классификация объектов недвижимости происходит по системе букв, и имеют две формы: (А1, А2, В1, В2, С1, С2, D) и (А+, В, С, D). Исходя из информации выше, мы можем убедиться, что коммерческие объекты служат для одной функции – приносить прибыль. Однако у каждого объекта свои подходы для выполнения данной задачи, оттого и разные квалификации. Какие-то объекты приносят доход путем продажи товаров, какие-то путем удобства и восполнения человеческих потребностей, а другие, и вовсе, помогают хранить и продавать крупные партии товаров.

ЛИТЕРАТУРА

1. Что такое коммерческая недвижимость / Этажи журналов [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://clck.ru/34HEMD> – Дата доступа: 18.04.2023.