

УДК 332.72

ГЛАДКИХ Л.Н., ст. преподаватель (КузГТУ)  
КИСКИНА А.А., студентка (КузГТУ)  
г. Кемерово, Россия

### **КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КЕМЕРОВО**

Рынок офисной недвижимости обширен. Для более легкого и быстрого получения информации о состоянии, параметрах и качестве здания или помещения необходимы сведения по классификации офисной недвижимости (табл. 1). Приведем перечень бизнес центров и офисных зданий города Кемерово, которые были нами классифицированы.

Таблица 1

Перечень бизнес-центров и офисных зданий города Кемерово

№ п/п	Адрес	Тип	Район
1	Ул. Красная 19а («Арго»)	Бизнес-центр	Центральный
2	Ул. Тухачевского, 22а («Деловой мир»)	Офисный центр	Центральный
3	Ул. 50 лет Октября, 11 («Зета»)	Административное здание	Центральный
4	Пр. Октябрьский, 2Б («Маяк Плаза»)	Бизнес-центр	Центральный
5	Николая Островского, 12	Бизнес-центр	Центральный
6	Пр. Октябрьский, 4	Бизнес-центр	Центральный
7	Ул. Кирова, 14 («На Кирова»)	Бизнес-центр	Центральный
8	Ул. Терешковой, 41 к 2 («Сити-плаза»)	Бизнес-центр	Ленинский
9	Пр. Советский, 2/14	Офисный центр	Заводский
10	Ул. Предзаводская, 10 («Предзаводской»)	Бизнес-центр	Заводский

Для получения краткой классификации, каждый тип недвижимости был разделен на 4 класса: А, В, С, Д. Каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта: класс А – 5 баллов, класс Д – 2 балла. Также учитывались такие характеристики объектов как: местоположение, состояние, конструктивно-планировочные решения, наличие парковки, развитость инфраструктуры. Параметры классификации офисной недвижимости приведены

в табл. 2. В соответствии с этими параметрами мы классифицировали, рассматриваемые объекты офисной недвижимости города Кемерово, результаты работы отражены в табл. 3.

Таблица 2

Параметры классификация офисной недвижимости

№ п/п	Характеристика	Классы			
		А	В	С	Д
1	местоположение	центр города (5)	районы средней удаленности (4)	удаленные районы (3)	окраина (2)
2	состояние	новое строительство (5)	не новый объект в отличном или хорошем состоянии (4)	устаревшие офисные или реконструированные здания (3)	изначально помещения иного назначения (2)
3	конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3 м; вспомогательная площадь не более 10% (5)	высота помещения не менее 3,0 м; вспомогательная площадь не более 20% (4)	высота помещения не менее 3,0 м; коридорная система (3)	размещение в подвальных помещениях, в производственных корпусах (2)
4	парковка	подземная или крытая многоуровневая наземная парковка с переходом в здание (5)	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест (4)	недостаточное количество мест на неохраняемой наземной парковке (3)	отсутствие парковки (2)
5	инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов (5)	наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от здания (4)	недостаточная инфраструктура (3)	отсутствие инфраструктуры (2)
	Интервал	25	24-20	19-15	14-10

Определение класса качества бизнес-центров города Кемерово

№ п/п	Адрес	Местоположение	Состояние	Конструктивно-планировочные решения	Парковка	Инфра-структура	Балл	Класс объекта
1	Ул. Красная 19а («Арго»)	5	3	4	2	2	16	С
2	Ул. Тухачевского, 22а («Деловой мир»)	4	2	3	3	2	14	D
3	Ул. 50 лет Октября, 11 («Зета»)	5	3	3	3	3	17	С
4	Пр. Октябрьский, 2Б («Маяк Плаза»)	5	5	5	5	5	25	A
5	Николая Островского, 12	5	3	3	3	3	17	С
6	Пр. Октябрьский, 4	5	3	3	3	3	17	С
7	Ул. Кирова, 14 («На Кирова»)	5	2	3	3	2	14	D
8	Ул. Терешковой, 41 к 2 («Сити-плаза»)	4	4	3	4	5	20	B
9	Пр. Советский, 2/14	4	3	3	3	3	16	С
10	Ул. Предзаводская, 10 («Предзаводской»)	3	4	3	3	3	16	С

Отдельно более подробно рассмотрим объект, находящийся по адресу пр. Шахтеров 14а. Это пятиэтажное административное здание, год постройки – 1985 г., общая площадь – 1346,7 м<sup>2</sup>.

Классифицируем данный объект по известной схеме. По местоположению здание можно отнести ко второй группе (В – 4 балла). Оно имеет среднюю удаленность от центра города и хорошую транспортную доступность. По техническому состоянию данный объект также можно отнести ко второй группе (В – 4 балла). Не смотря на то, что здание эксплуатируется уже в течение 29 лет, оно находится в хорошем техническом состоянии (категория технического состояния – исправное), благодаря регулярному проведению ремонтно-восстановительных работ. По конструктивно-

планировочному решению отнесем данное здание к третьей группе (С – 3 балла), так как оно коридорного типа. По наличию парковки данный объект относится ко второй группе (В – 4 балла). Возле здания имеется организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест. По последнему критерию данный объект отнесем к первой группе (А – 5 баллов), так как вся необходимая инфраструктура в достаточном объеме имеется в самом здании. Итог: 20 баллов, класс В.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Горемыкин, В. А. Недвижимость: экономика, управление, налогообложение, учет: учебник для вузов. – М.: КноРус, 2006. – 672 с.
2. Скоморохова, О. М. Основы управления недвижимостью: учеб. пособие для вузов / О. М. Скоморохова, А.В. Угляница; ГУ КузГТУ. – Кемерово, 2006. – 164 с.
3. Электронный ресурс. URL: <http://kem.brekom.ru>