

УДК 338.49

Павлов К.В.

кандидат економічних наук, доцент,  
докторант кафедри міжнародних економічних відносин  
та управління проектами  
Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки

## УНІФІКОВАНІ ПІДХОДИ ДО КЛАСИФІКАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

### UNIFIED APPROACH TO CLASSIFICATION REAL ESTATE

#### АНОТАЦІЯ

Сьогодні ринок нерухомості є основою національної економіки будь-якої країни світу, адже включає в себе такі важливі сегменти інфраструктури, як страхування, девелопмент, кредитування та будівництво. Саме нерухомість є об'єктом цивільних, адміністративних, податкових та житлових взаємовідносин сучасного суспільства, що і обумовило потребу у розробленні уніфікованої системи угруповання об'єктів нерухомого майна. В результаті становища, що склалося, учасники ринку не мають можливості здійснення ідентифікації об'єктів нерухомості із практичним використанням чітких вимог та можливості віднесення їх до абсолютно різних сегментів ринку, видів та цінкових критеріїв. Запропонована нами структура класифікації нерухомості покликана забезпечити найлегший шлях для досягнення цілей власниками майна та здійснення його оцінки ринкової вартості. У статті здійснено розробку логічно побудованої уніфікованої класифікаційної системи об'єктів нерухомості із використанням єдиного термінологічного апарату в розрізі кількісних та якісних характеристик.

**Ключові слова:** класифікація об'єктів нерухомості, нерухомість, нерухоме майно, ринок нерухомості, національне багатство.

#### АННОТАЦИЯ

Сегодня рынок недвижимости представляет собой основу национальной экономики любой страны мира, ведь включает в себя такие важные сегменты инфраструктуры, как страхование, девелопмент, кредитование и строительство. Именно недвижимость является объектом гражданских, административных, налоговых и жилищных взаимоотношений современного общества, что обусловило потребность в разработке унифицированной системы группировки объектов недвижимого имущества. В результате участники рынка не имеют возможности осуществления идентификации объектов недвижимости с практическим использованием четких требований и возможности отнесения их к совершенно разным сегментам рынков, видов и ценовых критериев. Предложенная нами структура классификации недвижимости призвана обеспечить легкий путь для достижения целей собственниками имущества и осуществления оценки его рыночной стоимости. В статье осуществлена разработка логично построенной унифицированной классификационной системы объектов недвижимости с использованием единого терминологического аппарата в разрезе количественных и качественных характеристик.

**Ключевые слова:** классификация объектов недвижимости, недвижимое имущество, недвижимость, рынок недвижимости, национальное богатство.

#### ANNOTATION

Today the real estate market is the foundation of the national economy of any country in the world, because includes such important infrastructure segments as security, development, financing and construction. This property is the subject of civil, administrative, tax and residential relationships of modern society, which led to the need for developing unified group of real estate. As a result of the situation, market participants do not have the possibility of identifying properties of practical use of clear requirements and the possibility of referring them to a completely different market segments, types and price criteria. The proposed structure of the classification of property is designed to provide the easiest way

to achieve the objectives of property owners and the implementation of its market value. In the article the development logically constructed unified classification system properties using uniform terminology system in terms of quantitative and qualitative characteristics.

**Keywords:** classification of real estate, real estate, real property, real estate market, national wealth.

**Постановка проблеми.** Розвиток будь-якої держави перш за все залежить від стану національної економіки, однією зі складових якої є ринок нерухомості. Він включає в себе такі інфраструктурні сегменти, як, зокрема, будівництво, страхування, кредитування, девелопмент, управління нерухомістю.

В процесі становлення ринкових відносин нерухомість стала об'єктом адміністративних, податкових, цивільних та житлових відносин. З метою їх врегулювання виникла потреба в розробленні уніфікованої класифікації нерухомого майна. Це обумовлено перш за все її якісною та кількісною різноманітністю, необхідністю «своєрідної» стандартизації процедур щодо групування об'єктів нерухомості відповідно до операцій, що здійснюються з об'єктами нерухомості та послуг, які надаються на ринку нерухомого майна.

Класифікація об'єктів нерухомого майна повинна забезпечувати ті типи нерухомості, що відрізняються за методами їх обліку як активу, досягнення цілей власника та вартісної оцінки [14].

**Мета статті** полягає у розробленні логічної та уніфікованої класифікаційної системи об'єктів нерухомого майна із застосуванням єдиної термінології в розрізі різних якісних та кількісних характеристик.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питанням класифікації об'єктів нерухомості займався багато науковців, та кожен з них пропонував своє бачення класифікаційних ознак. Наприклад, у наукових роботах Н. Князевої проаналізовано найбільш поширені класифікації комерційної нерухомості. В роботах Є. Кудрявцевої основну увагу приділено складській нерухомості. Є. Озеров систематизує напрацювання управляючих та консалтингових компаній у сфері класифікації нерухомого майна, а саме складської, мультифункціональної, офісної, торгової [5; 7; 8].

Слід зазначити, що у роботах вітчизняних вчених та у працях науковців близького зару-

біжжя мають місце також напрацювання щодо класифікації нерухомого майна з використанням специфічних класифікаційних ознак, зокрема у роботах А. Асаула, В. Павлова, І. Букринської, С. Максимова. Класифікації складської нерухомості було присвячено роботи О. Костюк. Дослідженню оціночної діяльності у сфері нерухомості присвячено праці Я. Маркуса. В працях І. Юхименко-Назарчук приділено суттєву увагу класифікації нерухомості для бухгалтерських потреб. С. Максимов присвятив свою роботу класифікації нерухомого майна з виділенням ознак важливих для процесу здійснення професійного управління нерухомістю [6; 9; 10; 11; 12; 13].

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Сьогодні існує та практично застосовується значна кількість різноманітних класифікацій об'єктів нерухомого майна за різними ознаками та критеріями, що значно ускладнює процес їх використання. Насамперед це пов'язано з тим, що класифікаційні норми було розроблено різними організаціями і відомствами за різних обставин та цілей їх застосування.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** На думку В. Іваницького, класифікувати нерухоме майно слід за матеріально-речовими ознаками та метою використання, а класифікацію бізнес-центрів та складської нерухомості слід здійснювати за такими ознаками:

– за метою використання: комерційна нерухомість; некомерційна нерухомість;

– за матеріально-речовими ознаками: земельні ділянки; споруди; будівлі; цілісні майнові комплекси; повітряні і морські судна; судна внутрішнього плавання та космічні об'єкти, що підлягають державній реєстрації;

– класифікація бізнес-центрів (офісні приміщення з професійним управлінням): клас А – найбільш престижні будівлі із всіх наявних; клас В – нові офіси або повністю реконструйовані офісні приміщення з якісним та недорогим оздобленням («офіси економ-класу»); клас С – будівлі, перепрофілейовані в офісні приміщення (колишні приміщення заводууправління або науково-дослідних інститутів); приміщення, як правило, мають непрезентабельний вигляд та низький рівень надання послуг; клас D – офісні приміщення, які зазвичай розташовані в неспеціалізованих будівлях з низьким рівнем естетичного вигляду та потребують капітального ремонту;

– класифікація складської нерухомості: клас А – нові складські приміщення, що відповідають сучасним параметрам та встановленим вимогам; клас В – як правило, реконструйовані будівлі з висотою стель 5–8 метрів, які оснащені необхідним обладнанням та комунікаціями; приміщення даного класу повинні відповідати більшості критеріїв «сучасного складського приміщення»; клас С – опалювальні та неопалювальні ангари, промислові підприєм-

ства в яких не було здійснено реконструкцію приміщень [3].

І. Айтмухаметова пропонує класифікацію нерухомого майна за такими рівнями: I рівень – природна та штучна нерухомість; II рівень – житлові, нежитлові будівлі та будівлі, що призначені для знесення; III рівня – за місцем знаходження (прийнятне, неприйнятне, невдале), за технічним станом (відмінний, добрий, задовільний, незадовільний) [2]. Цю класифікацію, на нашу думку, слід застосовувати для цілей інвестування в нерухоме майно, метою її перш за все є комерційна площина.

Такі науковці, як П. Тютюнник та Ю. Маляревський, здійснюють класифікацію нерухомого майна, а саме виробничих та невиробничих об'єктів за функціональним призначенням, власних та орендованих об'єктів – за належністю. За принципом використання – об'єкти, що ремонтуються, модернізуються, та ті, що використовуються в даний час [14]. Авторами виділено три класифікаційні ознаки: використання, функціональне призначення, належність.

У працях А. Адамчука розглянуто нерухомість за джерелами її фінансування, а не як господарський засіб. Та, відповідно, об'єкти нерухомого майна поділяють на дві групи: нерухомість, що фінансується за рахунок джерел власних коштів; нерухомість, що фінансується за рахунок позикових коштів [1].

Отже, ми бачимо, що класифікаційний поділ об'єктів нерухомості здійснюється узагальнено, а кожен автор-науковець має особисту точку зору щодо класифікаційних ознак нерухомого майна. Це суттєво ускладнює участь та безпосередню саму роботу учасників ринку нерухомого майна; не дає змогу отримати уявлення про реальне становище як окремих об'єктів нерухомого майна, так і самого ринку нерухомості.

Класифікація нерухомого майна – це поділ великої кількості об'єктів нерухомості за подібністю та розбіжністю відповідно до їх ознак, характеристик та призначення. А отже, покликана для швидкого та простого пошуку закономірностей, які визначають ринкові властивості і споживчі якості об'єктів нерухомості, що полегшує процес їх дослідження.

З метою уніфікації класифікаційної системи об'єктів нерухомого майна пропонуємо дотримуватися певних критеріїв для її здійснення, а саме:

– об'єкти (члени) класифікації повинні взаємовиключати один одного та не перетинатися за своїм змістом;

– кількість об'єктів їх різновидів та видів в процесі класифікації повинна відповідати та дорівнювати обсягу досліджуваного класу;

– класифікаційна послідовність підрозділів класифікації на види і підвиди тощо;

– необхідність застосування єдиної «основи» для здійснення класифікації об'єктів нерухомого майна.

В процесі дослідження із застосуванням запропонованих вище критеріїв з метою уніфікації нами було розроблено класифікацію нерухомості за ознаками та об'єктами (табл. 1 та 2).

Сьогодні в результаті ситуації, що склалася, учасники ринку нерухомості не мають можливості ідентифікувати об'єкти нерухомості із застосуванням чітких вимог та відносити їх до абсолютно різних сегментів ринку, видів та цінових категорій.

На нашу думку, для успішного здійснення класифікаційного поділу об'єктів нерухомості

слід застосовувати різні принципи її здійснення залежно від походження або призначення, ознак та об'єктів.

**Висновки.** Отже, застосування запропонованої нами уніфікованої класифікаційної системи об'єктів нерухомого майна дасть змогу учасникам ринку нерухомості застосовувати однакові види, групи, класи, категорії об'єктів нерухомості, що попередить виникнення помилок та випадків зловживання з метою отримання переваг під час операцій з нерухомим майном.

Таблиця 1

**Класифікація нерухомого майна за ознаками**

Місцеве розташування	За регіонами	Ступінь готовності (готовність до експлуатації)	Потребують капітального ремонту
	За місцевістю		Потребують реконструкції
	За регіонами		
Поверховість		Форма власності	Приватна
Зручність			Державна
Функціональне призначення	Виробничі		Муніципальна
	Невиробничі		Колективна
Строк експлуатації (довговічність)			Колективно-дольова
Будівельний матеріал			Громадські організації
Капітальність конструкцій		Галузь приналежності	Промисловість
			Будівництво
Особливості конструкції			Сільське господарство
			Житлово-комунальна
Кількість кімнат			Культурно-побутова
Тип ґрунту			
Процес виникнення	Відтворювані (рукотворні):	Можливість приватизації	
	– споруди;		Стан
	– будівлі;	Власні ознаки	Місце розташування
	– багаторічні насадження		Призначення
Невідтворювані (нерукотворні):	– земельні ділянки;		Тип нерухомості
	– природні комплекси;		Унікальність
– надра			Вартісна форма
Ступінь готовності (готовність до експлуатації)	Введені в експлуатацію		Матеріальність
	Незавершене будівництво	Ландшафт	
		Корисність	Поверхня
			Фізичні розміри

Таблиця 2

**Класифікація нерухомості за об'єктами**

ЗЕМЛЯ	Землі с/г призначення	с/г угіддя	
		не с/г угіддя	
	Землі ПЗ та ПО призначення		
	Землі житлової та громадської забудови		
	Землі оздоровчого призначення		
	Землі рекреаційного призначення		
	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони тощо		
	Землі історико-культурного призначення		
	Землі лісового фонду		
	Землі водного фонду		
	Землі загального користування		
	Землі під забудову		
	Землі власного призначення		
Острова та інше			

Закінчення таблиці 2

СПОРУДИ ТА БУДІВЛІ	Житлові	Будинки			
		Квартири			
		Садиби			
		Вілли			
		Палаці			
	Нежитлові	Комерційні	Офіси	Професійні офісні приміщення	
				Напівпрофесійні офісні приміщення	
				Квартирні офіси	
			Магазини		
			Торгові комплекси (багатофункціональні)		
			Супермаркети		
			Готелі		
			Гаражі		
			Паркінги (автостоянки)		
			Клуби		
			Ресторани		
			Бізнес-центри		
			Цілісні майнові комплекси		
			Складські приміщення		
			Будинки побутових послуг		
		Інші невиробничі споруди			
		Промислові	Промислові підприємства		
			Промислові комплекси		
			Автозаправні станції		
			Майстерні		
			Складські приміщення		
			Цехи		
			Енергетичні об'єкти		
		Інституційні (спеціальні, громадські)	Технопарки		
			Навчально-виховні		
			Лікувально-оздоровчі		
			Урядові		
			Адміністративні		
Культурно-освітні					
Рекреаційні		Релігійні			
		Пам'ятки, меморіали			
		Курорти			
	Плавальні басейни				
	Стадіони				
	Спортивні				
	Гольф-клуби				
Яхт-клуби					
Розважальні комплекси					
Інженерного призначення					
Будівлі змішаного призначення					
ПРИРОДНІ РЕСУРСИ	Надра				
	Водні об'єкти				
БАГАТОРІЧНІ НАСАДЖЕННЯ					
ПЕРЕДАВАЛЬНІ ПРИСТРОЇ					

**БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:**

1. Адамчук А. Методологічні аспекти обліку нерухомості як складової частини необоротних активів / А. Адамчук // Вісник ЖДТУ / Серія: Економічні науки. – 2004. – № 1 (27). – С. 13–16.
2. Экономика недвижимости: рынок, правовые основы, инвестиции : [учеб. пособие] / [И.Р. Айтмухаметова, С.А. Гарина, Е.Б. Денисенко, Е.Н. Лебедева, О.В. Манина]. – Новосибирск : НГАСУ, 2003. – 96 с.
3. Иваницкий В.С. Оценка недвижимости : [учебное пособие] / В.С. Иваницкий // Федер. агенство по образованию, ГОУВПО «УГТУ-УПИ им. Первого Президента России Б.Н. Ельцина», Нижнетагил. Технол. Ин-т (фил.) – Нижний Тагил : НТИ (ф) УГТУ-УПИ, 2009. – 52 с.
4. Класифікація нерухомості, в тому числі земельних ділянок / [Ю.О. Кірічок, І.Г. Андреева, Є.О. Ландо] // Вісник ПДАБА. – 2016. – № 6 (219). – С. 16–23.
5. Князева Н.В. Управление недвижимостью промышленных комплексов в условиях предпринимательской экономики / Н.В. Князева // Вестник ЮУрГУ. Серия: Экономика и менеджмент. – 2012. – № 22 (2810). – С. 137–142.
6. Ефективне функціонування складської системи підприємства / [О.С. Костюк, Н.Т. Гринів, М.В. Крук] // Вісник національного університету «Львівська політехніка». – 2010. – Серія: Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку. – № 691.
7. Кудрявцева Е.В. Проблематика услуги управления коммерческой недвижимости / Е.В. Кудрявцева // Известия Томского политехнического университета. – 2010. – Т. 317. – № 6. – С. 18–22.
8. Озеров Е.С. Менеджмент доходной недвижимости : [учеб. пособие] / Е.С. Озеров. – СПб. : ГОУ ВПД «СПб ГПУ», 2011. – 346 с.
9. Максимов С.Н. Вопросы стратегического выбора в управлении корпоративной недвижимостью / С.Н. Максимов // Известия Санкт-Петербургского университета экономики и финансов. – 2012. – № 6 – С. 51–57.
10. Максимов С.Н. Управление корпоративной недвижимостью / С.М. Максимов, Н.А. Богуриная. – СПб. : СПбГЭУ, 2013. – 412 с.
11. Юхименко-Назарук І.А. Склад нерухомості: ідентифікація для цілей бухгалтерського обліку / І.А. Юхименко-Назарук // Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю та аналізу. Економічні науки. – 2011. – Вип. 2 (20). – С. 491–497.
12. Маркус Я. Отечественная практика оценки имущества для целей кредитования с учетом требований украинского общества оценщиков / Я Маркус, В. Пизаруч // Вісник оцінки. – XII Міжнародна науково-практична конференція «Оцінка майна для цілей фінансування» (25–27 вересня 2008 р.). – Ялта, 2008. – Липень-вересень. – С. 13–17.
13. Економіка нерухомості : [навчальний посібник] / [А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, Н.В. Павліха, І.В. Кривов'язюк]. – К. : ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 350 с.
14. Тютюнник П.С. Финансовый учет : [учебно-методическое пособие для самостоятельного изучения дисциплины] / П.С. Тютюнник, Ю.Д. Маляревский. – Х. : Изд. дом «ИНЖЭК», 2003. – 288 с.
15. Чубук Л.П. Класифікація нерухомого майна для потреб оцінки та управління / Л.П. Чубук [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe](http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe).