

УДК 347.235-048.445

## КЛАСИФІКАЦІЯ НЕРУХОМОСТІ, В ТОМУ ЧИСЛІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

КІРІЧЕК Ю. О.<sup>\*1</sup>, *д. т. н., проф.*,

АНДРЕЄВА І. Г.<sup>2</sup>, *ас.*,

ЛАНДО Є. О.<sup>3</sup>, *к. т. н., доц.*

<sup>\*1</sup>Кафедра землевпорядкування, будівництва автомобільних доріг і геодезії, Державний вищий навчальний заклад «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури», вул. Чернишевського, 24-а, 49005, Дніпропетровськ, Україна, тел. +38 (050) 320-38-17 (0562) 47-08-88, e-mail: yakirichkek@gmail.com, ORCI ID: 0000-0002-1573-0706

<sup>2</sup>Кафедра землевпорядкування, будівництва автомобільних доріг та геодезії, Державний вищий навчальний заклад «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури», вул. Чернишевського, 24-а, 49005, Дніпропетровськ, Україна, тел. +38 (050) 675-80-08 (0562) 47-08-88, e-mail: aig.72@bk.ru, ORCID ID: 0000-0002-7083-8955

<sup>3</sup>Кафедра землевпорядкування, будівництва автомобільних доріг та геодезії, Державний вищий навчальний заклад «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури», вул. Чернишевського, 24-а, 49005, Дніпропетровськ, Україна, тел. +38 (097) 566-54-38 (0562) 47-08-88, e-mail: lando@ua.fm, ORCI ID: 0000-0002-2608-931X

**Анотація.** Розроблена класифікація нерухомості в Україні дозволяє коректно вирішувати низку відповідних кадастрових, землевпорядних, оціночних та інших питань. Виконано аналіз класифікацій земель, поліпшень та нерухомості. Сформовано національну класифікацію нерухомості. Удосконалення існуючої класифікації об'єктів нерухомості в Україні дозволить полегшити низку завдань та проблем, пов'язаних із нерухомістю. Зараз склалася ситуація, коли будь-який із учасників ринку може заявляти про те, що той чи інший об'єкт належить тому чи іншому класу. А насправді об'єкти, які позиціонуються як один клас, можуть належати до абсолютно різних сегментів та різних цінкових категорій.

**Ключові слова:** класифікація, нерухомість, земля, поліпшення, кадастр, землевпорядкування, ринок нерухомості

## КЛАССИФИКАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

КИРИЧЕК Ю. А.<sup>\*1</sup>, *д. т. н., проф.*,

АНДРЕЕВА И. Г.<sup>2</sup>, *асс.*,

ЛАНДО Е. А.<sup>3</sup>, *к. т. н., доц.*

<sup>\*1</sup>Кафедра землеустройства строительства автомобильных дорог и геодезии, Государственное высшее учебное заведение «Приднепровская государственная академия строительства и архитектуры», ул. Чернышевского, 24-а, 49005, Днепропетровск, Украина, тел. +38 (050) 320-38-17 (0562) 47-08-88, e-mail: yakirichkek@gmail.com, ORCID ID: 0000-0002-1573-0706

<sup>2</sup>Кафедра землеустройства строительства автомобильных дорог и геодезии, Государственное высшее учебное заведение «Приднепровская государственная академия строительства и архитектуры», ул. Чернышевского, 24-а, 49005, Днепропетровск, Украина, тел. +38 (050) 675-80-08 (0562) 47-08-88, e-mail: aig.72@bk.ru, ORCID ID: 0000-0002-7083-8955

<sup>3</sup>Кафедра землеустройства строительства автомобильных дорог и геодезии, Государственное высшее учебное заведение «Приднепровская государственная академия строительства и архитектуры», ул. Чернышевского, 24-а, 49005, Днепропетровск, Украина, тел. +38 (097) 566-54-38 (0562) 47-08-88, e-mail: lando@ua.fm, ORCID ID: 0000-0002-2608-931X

**Аннотация.** Разработанная классификация недвижимости в Украине позволяет корректно решать ряд соответствующих кадастровых, землеустроительных, оценочных и других задач. Выполнен анализ классификаций земель, улучшений и недвижимости. Сформирована национальная классификация недвижимости. Совершенствование существующей классификации объектов недвижимости в Украине позволит облегчить ряд задач и проблем, связанных с недвижимостью. Сейчас сложилась ситуация, когда любой из участников рынка может заявлять о том, что тот или иной объект принадлежит тому или иному классу. А на самом деле объекты, которые позиционируются как один класс, могут принадлежать совершенно разным сегментам и разным ценовым категориям.

**Ключевые слова:** классификация, недвижимость, земля, улучшения, кадастр, землеустройство, рынок недвижимости

## CLASSIFICATION OF THE REAL ESTATE, INCLUDING PARCELS OF LAND

KIRICHEK Yu. O.<sup>\*1</sup>, *Dr. Sc. (Tech.), Prof.*,

ANDREEVA I. G.<sup>2</sup>, *ass.*,

LANDO E. A.<sup>3</sup>, *Ph. D., Assoc. Prof.*

\*<sup>1</sup>The Department of land management, road construction and geodesy, State higher educational establishment «Pridneprovs'ka state academy of civil engineering and architecture», Chernyshevskogo street, 24A, 49005, Dnepropetrovsk, Ukraine, +38 (050) 320-38-17 (0562) 47-08-88, e-mail: yakirichkek@gmail.com, ORCID ID: 0000-0002-1573-0706

<sup>2</sup>The Department of land management road construction and geodesy, State higher educational establishment «Pridneprovs'ka state academy of civil engineering and architecture», Chernyshevskogo street, 24A, 49005, Dnipropetrovsk, Ukraine, tel. +38 (050) 675-80-08 (0562) 47-08-88, e-mail: aig.72@bk.ru, ORCID ID: 0000-0002-7083-8955

<sup>3</sup>The Department of land management road construction and geodesy, State higher educational establishment «Pridneprovs'ka state academy of civil engineering and architecture», Chernyshevskogo street, 24A, 49005, Dnipropetrovsk, Ukraine, тел. +38 (097) 566-54-38 (0562) 47-08-88, e-mail: lando@ua.fm, ORCID ID: 0000-0002-2608-931X

**Summary.** Article concerns development of classification of real estate in Ukraine. The developed classification allows to solve correctly a number of the corresponding cadastral, land management, estimated and other tasks. The analysis of classifications of lands, improvements and real estate is made. National classification of real estate is created.

Improving the existing classification of real estate in Ukraine. This will alleviate a number of problems and issues related to real estate. Now the market situation where any of the market participants may declare that a particular object belongs to a particular class. And in fact, objects that are positioned as one class may belong to very different segments and different price categories.

**Keywords:** *classification, real estate, earth, improvements, inventory, land management, market of a nezhvizhmost*

**Вступ.** На українському ринку склалась така ситуація, коли існують декілька класифікацій нерухомості, впроваджених різними відомствами та учасниками ринку. Деякі класифікації прийняті на підставі власного досвіду іноземними інвесторами, здобутими в інших країнах і недостатньо, а інколи і неправильно враховують місцеві економічні та правові особливості. Критерії такої класифікації не завжди відповідають національним умовам, чітко не визначені та часом не однозначні, що може бути причиною непорозумінь та навіть зловживань під час операцій з нерухомістю. Це помітно ускладнює роботу операторів ринку нерухомості і не дозволяє отримати об'єктивне уявлення про становище деяких об'єктів із джерел публічної та професійної інформації.

**Мета статті** - розроблення єдиної системи класифікації нерухомості, яка дозволить усім учасникам ринку оперувати однаковими кількісними та якісними критеріями та термінологією. Для реалізації поставленої мети проаналізовано чинні класифікації нерухомості, земель та поліпшень, виконано моделювання нової національної класифікації об'єктів нерухомості.

Основою класифікації нерухомості прийнято правові, економічні та технічні її характеристики, від яких залежить цінність об'єктів нерухомості. Цінність нерухомості відображається її вартістю, інвестиційною привабливістю та здатністю до

життєдіяльності. Тому запропонована класифікація нерухомості враховує її найбільш вагомі правові, економічні та технічні параметри, в тому числі склад, функціональне призначення, власність, правові обмеження, місце розташування, розмір, технічний стан, рівень цінотвірних факторів та інше.

**Актуальність проблеми** та практична значимість напрямів досліджень зумовлені відсутністю єдиної системи класифікації нерухомості. Класифікацію нерухомості застосовують у своїй роботі державний земельний кадастр, містобудівний кадастр, податківці, будівельники, учасники ринку нерухомості: продавці та покупці нерухомості, інвестори, оцінювачі, ріелтори, страхові, аудиторські компанії та інші.

**Новизна та оригінальність роботи** полягають у тому, що отримані результати публікуються вперше.

**Виклад основного матеріалу.** Зараз на українському ринку нерухомості відсутня єдина система класифікації, що поділяє нерухомість на відповідні категорії залежно від її головних параметрів. Це помітно ускладнює роботу і не дає реального уявлення про становище конкретних об'єктів нерухомості на ринку. Нині будь-який з учасників ринку формально має можливість ідентифікувати об'єкти нерухомості без чітких вимог та відносити їх до абсолютно різних видів, сегментів ринку та різних цінних категорій.

Упровадження єдиної системи класифікації нерухомості дозволить усім учасникам ринку оперувати однаковими категоріями, класами, групами, видами та різновидами нерухомості, що гарантує від помилок та зловживання з метою отримання необґрунтованих переваг під час операцій з нерухомістю. Запропонована класифікація складається з трьох угруповань показників - для об'єктів нерухомості та їх складових: землі та поліпшень. Кожне із трьох угруповань включає в себе по три угруповання факторів: правових, економічних та технічних. Вони, у свою чергу, поділяються по об'єктах та за ознаками класифікації.

Об'єкти та ознаки об'єктів нерухомості, що є основою для класифікації, різні в різних угруповань нерухомості. Єдиний типологічний критерій, що інтегрує вплив усіх чинників - це цінність нерухомості. А головними чинниками цінності нерухомості виступають ринкова вартість, а також інвестиційна привабливість, придатність до забезпечення життєдіяльності, історичне, культурне значення та ін.

Відомі різні методи класифікації, наприклад, ієрархічний та фасетний. Ієрархічний метод - це послідовний (за ступенями) поділ безлічі нерухомих об'єктів на супідрядні групи. Кожний ступінь класифікації - це утворення різномірних груп предметів. У цьому випадку глибина класифікації (число ступенів) може бути різною. Наприклад, виробничі будівлі за ознакою поверховості поділяються на одно-, дво- і багатопверхові (перша ступінь). Останні по виду освітлення поділяються на будови з природним, штучним і поєднаним освітленням (другий ступінь).

Фасетний метод передбачає паралельний поділ об'єктів нерухомості на незалежні групи (види, підвиди) і має такі особливості: наявність тільки одного ступеня класифікації; поділ об'єктів може здійснюватися за різними ознаками. Особливість цього методу полягає у високій інформаційній насиченості.

Різні підходи до класифікації нерухомості мають на меті відобразити

різноманітність форм нерухомого майна, але разом з тим, безумовно, не сприяють її уніфікації, з одного боку, і не відповідають стрімко зростаючим потребам ринку новостворюваної нерухомості, з іншого.

Об'єктами класифікації є елементи досліджуваної нерухомості (земельні ділянки, будівлі, споруди, приміщення тощо), ознаками класифікації - найбільш істотні і практично важливі властивості і характеристики об'єктів, що служать підставою для їх угруповання (рис.).

На практиці застосовують декілька критеріїв, що дають обґрунтоване уявлення про об'єкт нерухомості. Але необхідно пам'ятати, що ринок нерухомості розвивається досить динамічно, тому завжди з'являються об'єкти змішаних форматів, а деякі лише частково збігаються з класичними визначеннями.

Відомо, що класифікація повинна фіксувати закономірні особливості різних груп та зв'язки між ними, що дає можливість однозначно визначити їх місце в системі. Немалу роль тут відіграє законодавча база.

Згідно з цивільним кодексом [1], до нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці (поліпшення), переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їх призначення. Так історично склалось, що терміна «нерухомість» до часів незалежності України фактично не існувало, через загальнодержавну власність на землю, як не існувало і такого поняття як «вартість землі».

Але існувала класифікація будівель і споруд, яка послужила основою для сучасної класифікації.

Сучасна класифікація нерухомості повинна враховувати, що нерухомість, її складові - земельні ділянки та поліпшення перебувають у приватній, державній та комунальній власності, потребує врахування майнових прав та обмежень.

Відповідно до Земельного кодексу України [2] землі перебувають у державній, комунальній та приватній власності, а за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- ґ) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

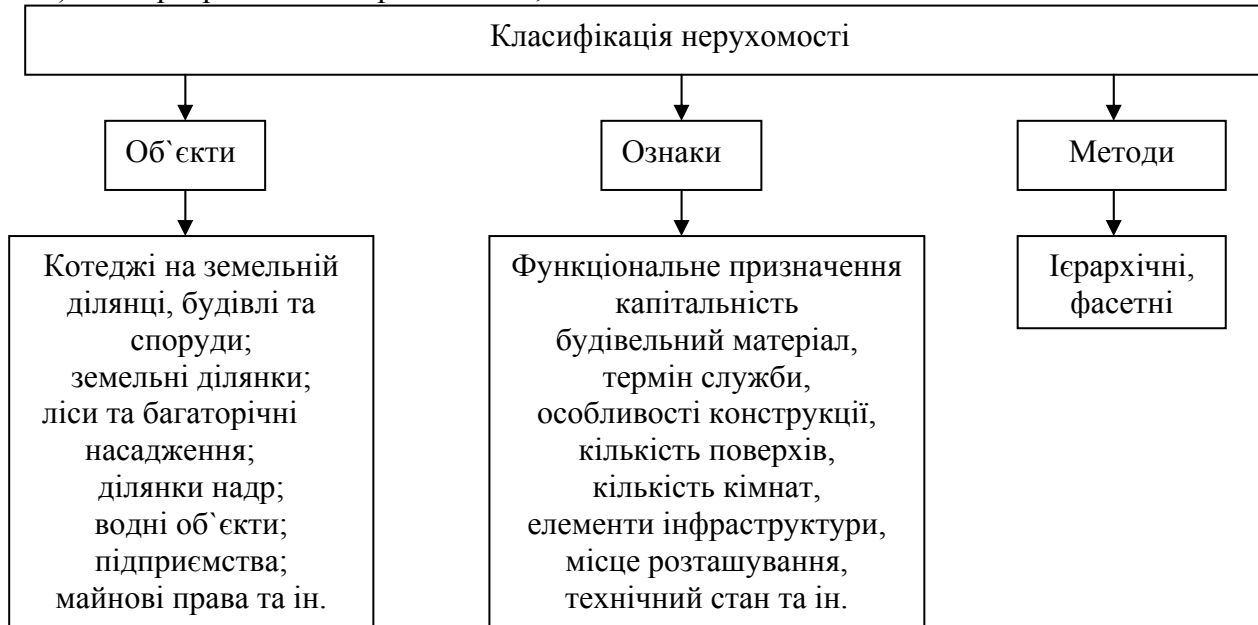


Рис. Класифікація нерухомого майна

Розподіл земель на категорії, здійснений згідно з основним цільовим призначенням, являє собою лише перший рівень класифікації. У середині кожної категорії земель існує подальша класифікація на види і підвиди залежно від певних підстав і критеріїв. Крім того, виділяється ще спеціальне цільове призначення земельних ділянок, тобто земельні ділянки використовуються для різних цілей в рамках однієї категорії.

До земель сільськогосподарського призначення належать сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя [2].

Сільськогосподарські угіддя, у свою чергу, є з меліоративними системами та без них. Сільськогосподарські угіддя за видами поділяються на рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги.

Землі селянських та фермерських господарств включають земельні ділянки, що належать на праві власності фермерському господарству як юридичній особі, земельні

ділянки, що належать громадянам - членам фермерського господарства на праві приватної власності, земельні ділянки, що використовуються фермерським господарством на умовах оренди, земельні ділянки, призначені для ведення особистого селянського господарства, землі резервного фонду [2]. Існують громадські сіножаті та громадські пасовища.

Землі селянських та фермерських господарств включають внутрішньогосподарські шляхи, господарські двори, ползахисні лісосмуги та інші захисні насадження, гідротехнічні споруди, водойми тощо).

Несільськогосподарські угіддя - господарські шляхи і прогони, ползахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо [2].

Землі житлової та громадської забудови [2] включають земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва, земельні ділянки багатоквартирних жилих будинків, земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів. У населених пунктах слід відрізнити забудовані земельні ділянки від незабудованих.

До земель природно-заповідного фонду належать природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, - заказники, пам'ятки природи, - заповідні урочища, землі іншого природоохоронного призначення.

Землі оздоровчого призначення та землі рекреаційного призначення поділяють за використанням.

До земель іншого рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, земельні ділянки навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, земельні ділянки об'єктів фізичної культури і спорту, земельні ділянки туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, земельні ділянки будинків рибалок і мисливців, земельні ділянки дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, земельні ділянки, надані для дачного будівництва, земельні ділянки, надані для спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації [2].

До земель історико-культурного призначення належать: землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні, заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби. Навколо об'єктів культурної спадщини існують охоронні зони.

До земель лісгосподарського призначення належать: землі, вкриті лісовою рослинністю, землі, не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та викорис-

товуються для потреб лісового господарства.

До земель водного фонду належать землі, зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, островами, не зайнятими лісами, прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами, гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, береговими смугами водних шляхів, штучно створеними земельними ділянками в межах акваторій морських портів, прибережні захисні смуги, смуги відведення, берегові смуги водних шляхів.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення можуть включати землі індустріальних парків.

Землі транспорту поділяють на землі залізничного транспорту, землі морського транспорту, землі річкового транспорту, землі автомобільного транспорту та дорожнього господарства, землі авіаційного транспорту, землі трубопровідного транспорту, зони міського електротранспорту, землі зв'язку, землі енергетичної системи, землі оборони. Крім того слід виділяти охоронні зони трубопровідного транспорту зв'язку, енергетичних систем, земель оборони.

На землях різних категорій можуть бути розташовані земельні ділянки для садівництва, землі загального користування садівницького товариства, земельні ділянки для городництва.

Наприкінці правових параметрів класифікації земельних ділянок слід зазначити сервітути та обмеження у використанні земель.

Існують зони санітарної охорони навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші і санітарно-захисні зони навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму тощо. Існують також техногенно забруднені землі, деградовані землі та малопродуктивні землі.

Слід виділити окремо землі комунальної

та державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність.

Класифікація земельних ділянок здійснюється також за розміром, формою та розташуванням. Враховується зонування, якість земель.

Будівлі, споруди та приміщення різного конструктивного рішення та функціонального призначення, носійні конструкції яких відрізняються матеріалом, віком, технічним станом, складають іншу класифікаційну групу, де також врахована організація управління та експлуатації. Будівлі та приміщення поділені на житлові та нежитлові.

Класифікація житла має як критерії місце розташування, будівельні і технічні характеристики будівель та їх конструктивних елементів, облаштування будівель і прибудинкових територій, соціальну інфраструктуру, матеріали й устаткування, технічну інфраструктуру, організацію управління і експлуатації будинку. Так, відповідно до класифікації житла, розробленої Українською будівельною асоціацією [3], житлова нерухомість поділяється на п'ять класів: соціальне, економ, бізнес, преміум і делюкс. Слід зазначити, що така термінологія прийнята від західних держав та не відповідає національним особливостям тому, що майже все побудоване та перебудоване за радянських часів житло відповідає в західному розумінні критерію «соціальне». На заході соціальне житло - це спеціально побудовані для малозабезпечених, як правило, багатопверхові будівлі або контейнери, з високою щільністю населення, мінімальними розмірами житлової площі, без особливого облаштування прибудинкових територій, що будуються для малозабезпечених сімей за соціальні кошти для безоплатного проживання або для проживання з дотаціями на житло. Квартири в таких будинках з малими кухнями, санвузлами та коридорами, прохідними кімнатами та низькими стелями. У незалежній Україні такого будівництва майже не ведеться, але в майбутньому без

нього не обійтись.

З огляду на це для України більш придатна така історично сформована класифікація житлових будинків: дореволюційні (побудовані до 1917 р.), довоєнні (1917 – 1941), сталінки (1941 – 1960), хрущовки (1960 – 1975), висотки 1975 – 1990, сучасні - після 1990 р.

Сучасні будівлі (приміщення) пропонуються поділяти на соціальне житло, економ-клас, еліт-клас та преміум-клас.

3 - поміж існуючих класифікаційних ознак виділяється основна суміжна методика «конструктивно-технологічна» (матеріал стін і технологія будівництва носійних конструкцій) і методика «комфортності проживання». У результаті виділено такі категорії будівель (багатоквартирних житлових будинків): 1-ша - збірні залізобетонні; 2-га - цегляні; 3-тя - монолітно каркасні.

Стасовно класифікації котеджних селищ, можна впевнено заявляти, що на даний момент на території України немає єдиного набору класифікаційних ознак для цього виду нерухомості. На думку низки експертів, основним критерієм оцінки котеджного селища наразі виступає його ціна, яка формується з урахуванням спектра пропонованих послуг і якості обробки. Залежно від її зміни можна виділити містечка: еліт-класу, бізнес-класу, економ-класу, бюджетного класу.

Дослідження дозволяють зазначити, що на базі єдиних принципів організації котеджного селища як самодостатнього поселення з усіма інфраструктурними елементами в Україні реалізуються три формати, за якими також можна класифікувати котеджні селища: котеджі що стоять окремо, блокована забудова - таунхауси, комбінація перших двох типів.

Крім житлової, також підлягають класифікації й інші об'єкти нерухомості. До них належать: комерційна, торгова, промислова та складська нерухомість. У свою чергу, їх підрозділяють на групи. Так, комерційна нерухомість являє собою поділ на офісні, торгові, складські та виробничі приміщення.

На початку 2004 р. Американська торгова палата в Україні [4] за сприяння основних девелоперів та консультантів ринку комерційної нерухомості розробила класифікацію офісних будівель для Київського ринку. Це адаптована міжнародна система класифікації офісних площ, згідно з якою бізнес-приміщення поділяють на кілька категорій – класів А, В, С, D. Така класифікація придатна до застосування після деякого доповнення.

Класифікація торговельної нерухомості за типом будівель та особливостями їх об'ємно-планувального рішення: вбудовано-прибудовані приміщення, окремі будівлі, торгові комплекси (об'єкти, що включають декілька будівель).

На жаль, українські девелопери поки не розробили власну класифікацію торговельної нерухомості і тому за основу береться європейська класифікація торгових центрів. І хоча ринок торговельної нерухомості в Україні поки ще далекий від європейського, безсумнівно, ця класифікація заслуговує на увагу та подальше вдосконалення.

Фахівці компанії Silver Sky Development [5] розробили адаптовану для України класифікацію об'єктів торговельної нерухомості з урахуванням більш широкого переліку критеріїв віднесення того чи іншого об'єкта до відповідного класу (виділяється 9 класифікаційних ознак типізації торгових об'єктів:

1. Масштаб об'єкта (регіональний, окружний, районний);
2. Цінова політика (висока, середня, низька);
3. Товарна спеціалізація;
4. Основний споживач;
5. Інфраструктура і сервіс, наявність додаткових центрів тяжіння покупців;
6. Розташування;
7. Конструкти, архітектура і обробка, планувальні рішення;
8. Паркінг;
9. Управління будівлею, охорона.

Таким чином, параметри, за якими проводиться класифікація об'єктів торговельної нерухомості, чітко визначені, однак девелоперські та консалтингові організації досі не дійшли спільного рішення, які саме критерії повинні бути

притаманні тому чи іншому класу.

Важливий і такий вид нерухомості як складська нерухомість. Її класифікація відіграє немалу роль у роботі сучасної дистриб'юторської мережі. Ефективність роботи і розвинена інфраструктура складського комплексу впливають на успішну збутову політику підприємства, його конкурентоспроможність на ринку. Найбільш перспективний сектор вітчизняної нерухомості - складська нерухомість, і це зумовлено: географічним положенням України, високими темпами розвитку бізнесу і торгівлі, зростаючою діловою активністю, дефіцитом якісних площ на ринку складської нерухомості. Плани щодо виходу складських операторів на український ринок невеликі порівняно із Заходом: термін окупності складських об'єктів - до 7 років. Низькі витрати на будівництво складської нерухомості порівняно з іншими об'єктами нерухомості. Висока рентабельність складської нерухомості до 18-20 % на рік. При класифікації складської нерухомості в Україні виділяють чотири класи складів: А, В, С, D.

**Висновки.** На українському ринку нерухомості відсутня єдина класифікація, що поділяє її на відповідні категорії залежно від головних параметрів. Це помітно ускладнює роботу і не дає реального уявлення з джерел публічної та технічної інформації про становище конкретних об'єктів нерухомості на ринку.

У статті запропоновано принципи побудови національної класифікації нерухомого майна, за основу якої прийнято правові, економічні та технічні характеристики, від котрих залежить цінність об'єктів. Ця класифікація враховує найбільш вагомі параметри, в тому числі складових нерухомого майна – землі та поліпшень. Єдина система класифікації нерухомого майна також дає можливість усім учасникам ринку застосовувати професійну термінологію, що сприяє уникненню непорозумінь та неоднозначності.

## ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Цивільний кодекс України : станом на 14 січ. 2015 р. : відповідає офіц. тексту / Верховна Рада України. – Харків : Право, 2015. – 438 с.
2. Земельний кодекс України : редакція від 29 грудня 2015 р. / Верховна Рада України // Верховна Рада України : офіційний веб-портал. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Звіт Ради координаторів проекту «БОНУЗ» щодо| стану справ з класифікацією об'єктів нерухомості в Україні // Українська Федерація Індустрії Безпеки. – Режим доступу: [http://ufib.com.ua/docs/zvit\\_radi\\_koorden.doc](http://ufib.com.ua/docs/zvit_radi_koorden.doc).
4. Классификация бизнес центров // Центр Экспертных услуг (экспертная оценка имущества). Мариуполь. – Режим доступу: [http://www.expert.dn.ua/sprav\\_mat/class\\_bisness.html](http://www.expert.dn.ua/sprav_mat/class_bisness.html).
5. Классификация торговой недвижимости // Портал комерційної нерухомості. – 2008. – 22 квітня. – Режим доступу: [http://www.business-realty.com.ua/\\_klas\\_klas-torg.html](http://www.business-realty.com.ua/_klas_klas-torg.html).

## REFERENCES

1. Verhovna Rada Ukrainy. Tsyvilnyj kodeks Ukrainy: stanom na 14 sich. 2015 r. [The Civil Code of Ukraine of 14.01.2015]. Harkiv: Pravo, 2015, 438 p. (in Ukrainian).
2. Verkhovna Rada Ukrainy. Zemelnyi kodeks Ukrainy: redaktsiia vid 29 grudnia 2015 [Land Code of Ukraine dated on 29 December 2015]. Verkhovna Rada Ukrainy: ofitsiinyi veb-portal [Verkhovna Rada of Ukraine: official web-site]. Aviable at: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (in Ukrainian).
3. Zvit Rady koordynatoriv proektu «BONUZ» shhodo stanu sprav z klasyfikatsieiu obektiv nerukhomosti v Ukraini [Report of the coordinators Board of the "Construction of real estate, secure and insured" for the state of the real estate classification in Ukraine]. Ukrainaska Federaciia Industrii Bezpeky [Ukrainian Federation of industry safety]. Available at: [http://ufib.com.ua/docs/zvit\\_radi\\_koorden.doc](http://ufib.com.ua/docs/zvit_radi_koorden.doc). (in Ukrainian).
4. Klassifikatsia biznes tsentrov [Classification of business centers]. Tsentr Ekspertnykh uslug. Mariupol. [Centre of expert services. Mariupol]. Available at: [http://www.expert.dn.ua/sprav\\_mat/class\\_bisness.html](http://www.expert.dn.ua/sprav_mat/class_bisness.html). (in Russian).
5. Klassifikatsia torgovoy nedvizhimosti [Classification of commerce real estate]. Portal komertsiinoi nerukhomosti [Web-portal of the commercial real estate]. 22 Apr. 2008. Available at: [http://www.business-realty.com.ua/\\_klas\\_klas-torg.html](http://www.business-realty.com.ua/_klas_klas-torg.html). (in Russian).

*Рецензент: д-р т. н., проф. Білоконь А. І.*  
Надійшла до редколегії: 10. 04. 2016 р.

Прийнята до друку: 17. 04. 2016 р.