

Методичні підходи до оцінки конкурентоспроможності підприємства / В.Л. Дикань, Т.В. Пономарьова // Вісник економіки транспорту і промисловості. Збір наук. праць – Харків, УкрДАЗТ, 2011. - № 36. – С. 100 -105.

УДК 338.49

К.В. ПАВЛОВ

кандидат економічних наук, доцент,
докторант кафедри міжнародних економічних відносин та управління проектами,
Східноєвропейський національний університет імені Лесі Українки, м. Луцьк, Україна

УЗАГАЛЬНЕННЯ КЛАСИФІКАЦІЙНИХ ОЗНАК ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Розвиток будь-якої держави, в першу чергу залежить від стану національної економіки, однією з складових якої є ринок нерухомості. Він включає в себе такі інфраструктурні сегменти, як будівництво, страхування, кредитування, девелопмент, управління нерухомістю тощо.

В процесі становлення ринкових відносин нерухомість стала об'єктом адміністративних, податкових, цивільних та житлових відносин. З метою їх врегулювання виникла потреба в розробці уніфікованої класифікації нерухомого майна. Це обумовлено, в першу чергу, її якісною та кількісною різноманітністю, необхідністю «своєрідної» стандартизації процедур щодо групування об'єктів нерухомості у відповідності 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.

Питанням класифікації об'єктів нерухомості займався багато науковців та кожен з них пропонував своє бачення класифікаційних ознак. До прикладу, 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 в сфері класифікації нерухомого майна, а саме: складської, мульти-функціональної, офісної, торгової [4].

На сьогодні існує та практично застосовується значна кількість різноманітних класифікацій об'єктів нерухомого майна за різними ознаками та критеріями, що значно ускладнює процес їх використання. На самперед, це пов'язано з тим, що класифікаційні норми було розроблено різними організаціями і відомствами за різних обставин та цілей їх застосування.

На думку Іваницького В.С. класифікувати нерухоме майно слід за матеріально-речовими ознаками та ціллю використання, а класифікацію бізнес-центрів та складської нерухомості слід здійснювати за такими ознаками:

- за ціллю 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 існуючих; 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 заводууправлінь, або науково-дослідних інститутів. Приміщення, як правило мають непрезентабельний вигляд та низький рівень надання послуг; Клас D – офісні приміщення зазвичай розташовані в неспеціалізованих будівлях з низьким рівнем естетичного вигляду та потребують капітального ремонту;
- класифікація складської нерухомості: клас А – нові складське приміщення, що відповідають сучасним параметрам та встановленим вимогам; клас В – як правило, реконструйовані будівлі з висотою стель 5-8 метрів, які оснащено необхідним

обладнанням та комунікаціями. Приміщення даного класу повинні відповідати більшості критеріїв «сучасного складського приміщення»; клас С – опалювальні та неопалювальні ангари, промислові підприємства в яких не було здійснено реконструкцію приміщень [3].

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

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

У працях Адамчука А. А. 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 їх класифікаційних ознак. Це суттєво ускладнює участь, та безпосередньо, саму роботу учасників ринку нерухомого майна; не дозволяє 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 в свою чергу полегшує процес їх дослідження.

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

1. Адамчук А.А. *Методологічні аспекти обліку нерухомості, як складової частини оборотних активів* / А.А. Адамчук // *Вісник ЖДТУ / Серія: Економічні науки.* – Житомир: ЖДТУ, 2004. – № 1 (27). – С. 13-16. 2. Айтмухаметова І.Р. *Економика недвижимости: рынок, правовые основы, инвестиции: Учеб. пособие* / И.Р. Айтмухаметова, С.А. Гарина, Е.Б. Денисенко, Е.Н. Лебедева, О.В. Манина; Новосибир. Гос. Архитектур.-строит. Ун-т. – Новосибирск: НГАСУ, 2003. – 96 с. 3. Иваницкий В.С. *Оценка недвижимости: учебное пособие* / В.С. Иваницкий // *Федер. агентство по образованию, ГОУВПО “УГТУ-УПИ им. Первого Президента России Б.Н. Ельцина”, Нижнетагил. Технол. Ин-т (фил.)* – Нижний Тагил: НИИ (ф) УГТУ-УПИ, 2009. – 52 с. 4. 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. 5. Кудрявцева Е.В. *Проблематика услуги управления коммерческой недвижимостью* / Е.В. Кудрявцева // *Известия Томского политехнического университета.* – 2010. – Т.317. – №6. – С. 18-22.