

**ІНФОРМАЦІЙНІ ТЕХНОЛОГІЇ, МЕХАНІЧНА ІНЖЕНЕРІЯ,  
МАТЕРІАЛОЗНАВСТВО**

УДК 332.64

**КЛАСИФІКАЦІЯ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ ЗА ЦІННІСТЮ**

Автор – Катерина Бєлева<sup>1</sup>, студ. гр. ГІЗ 22МП

Науковий керівник – проф., д. т. н., Юрій Кірічек<sup>2</sup>

Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою

[y.o.kirichek@pdaba.edu.ua](mailto:y.o.kirichek@pdaba.edu.ua), [1828.bielieva@365.pgasa.dp.ua](mailto:1828.bielieva@365.pgasa.dp.ua)

Придніпровська державна академія будівництва та архітектури

Достовірність та якість оцінки нерухомості забезпечує низка умов, серед яких слід виділити кваліфікацію, безумовну репутацію та досвід оцінювача, знання ним ринку, а також коректність виконання процедур оцінки у відповідності до бази оцінки та вида об'єкта оцінки. Серед оціночних процедур на одному з перших місць як за послідовністю виконання, так і за важністю слід виділити адекватну ідентифікацію об'єкта оцінки та визначення відповідного сегменту ринку для аналізу та збору необхідної інформації про ринкові ціни та оренду. За загальноприйнятою практикою вважається, що перші п'ять головних ціноутворюючих факторів, визначають 95 % ринкової вартості нерухомості [1]. Справа полягає у вірному визначенні саме цих факторів, для чого треба чітко розуміти класифікацію нерухомості.

Класифікація нерухомості за цінністю, прийнята на основі міжнародного досвіду застосовується в Україні різними учасниками ринку нерухомості, більшість яких не мають прямого відношення до оцінки. Тому очевидна різномантність і не завжди коректність у застосуванні таких підходів до національної нерухомості. Коректна класифікація нерухомості за цінністю можлива на основі обґрунтованого аналізу головних ціноутворюючих факторів в умовах ринку [2].

В якості факторів, які традиційно впливають на ринкову вартість слід розглядати в першу чергу такі відомі параметри, як майнові права, що передаються, ринкові умови, місцезположення, технічні характеристики нерухомості, розвиток інфраструктури, економічні показники експлуатації, екологічний стан та інші. Безумовно ринкова вартість нерухомості головним чином залежить від місцезположення та технічного стану нерухомості, які в першу чергу повинні підлягати аналізу з визначеною метою.

В рамках індивідуальної оцінки нерухомості має значення цінове зонування населених пунктів, яке залежить від їх розміру та однорідності забудови. Класичним уявленням у цьому випадку є розділення населеного

пункту на оціночні зони [3], такі як центральна, серединна та периферія. У великих населених пунктах таких зон може бути більше на кшталт перша, друга та третя серединна зона, а в малих населених пунктах може взагалі на розділятися, або виділятися зони центру, та на снові віддаленості від транспортних сполучень, розташування на берегах водоймищ або за іншими умовами.

В рамках масової оцінки, яка найближчим часом буде залучена до збору даних кадастру та реєстру нерухомості з метою застосування адвolorного оподаткування, має звичайно значення і географічне місцеположення нерухомості, яке розділяють за важливістю державного, місцевого значення та розміром населених пунктів. У цьому випадку на основі аналізу ринку нерухомості країни за цінністю можна рзділяти нерухомість в межах столиці – міста Києва, найкрупніших міст країни, інших областних центрів, міст обласного значення, та прилеглих до них приміських зон, районних центрів та та інших населених пунктів. Безумовно слід розділяти під час класифікації нерухомість також як в межах курортних зон, так і в межах екологічно забруднених територій.

Що стосується класифікації за технічним станом може бути застосоване вже традиційне розділення на групи нерухомості, такі, як «Еліт», «Комфорт» та «Економ», що застосовуютьс для нерухомості в основі якої лежать об'єкти будівництва введені за часів незалежності України. З цим немає особливих проблем класифікації, та найбільша частка нерухомості побудована в Україні за часів Радянського Союзу і навіть раніше. Термін «Соціальне житло», яке почали застосовувати для такої нерухомості за аналогією із западною термінологією не відповідає суті такого поняття у розвинених економічно країнах. Тут доцільніше виділити житлові будівлі за відмінностями у архітектурі та технології будівництва таких об'єктів. А саме – це будівлі, побудовані до 1917 року відповідно до історичної цінності та будівлі побудовані за архітектурою та технологіями, характерними для періодів 1917–1945 р., а також будівлі періоду будівництва 1945–1960 рр., 1960–1970 рр., 1970–1991 р. Таке розділення очевидне для учасників ринку нерухомості і отримало загально визначені назви на територіях різних регіонів. Наприклад у м. Дніпро характерним є розділення будівель на «Єкатериненки», «Хрущовки» та «Висотки».

Згідно до головних ціноутворюючих класів житлова нерухомість за характитистиками об'єктів будівництва може поділятися за класами згідно приведеної нижче таблиці. Будівлі класу Еліт більше характерні для столиці України – міста Кіїв, а будівлі класу Комфорт - як для столиці, так і для найкрупніших міст України. Для нерухомості цих класів необхідною умовою є розвинена зовнішня інфраструктура та та відповідна прилегла забудова. Серед нерухомості класу Економ характерним лідером є квартири у багатоповерховка пізнього радянського періоду та ретельно

реконструйовані та відповідно відремонтовані будівлі дореволюційної знаті. На нижньому щаблі за цінністю знаходяться квартири у п'ятиповерхових будівлях, побудованих за період М. Хрущова, нормативний термін придатності, яких вже вичерпаний.

Таблиця

**Класифікація житлової нерухомості на ринку України за цінністю**

Клас нерухомості	Характерні роки побудови	Оціночна зона	Корисна площа	Проект
Еліт	Після 1990	Центральна	Більше 200 м <sup>2</sup>	Індивідуальний
Комфорт	Після 1990	Центральна та серединна	100–200 м <sup>2</sup>	Індивідуальний
Стандарт	Після 1990	Всі зони	50–100 м <sup>2</sup>	Індивідуальний або типовий
Економ А	1970–1990	Всі зони	Більше 50 м <sup>2</sup>	Типовий
Економ В	1960–1970	Всі зони	До 50 м <sup>2</sup>	Типовий
Економ С	До 1960	Всі зони	До 40 м <sup>2</sup>	Типовий

Прийнята за основу класифікація нерухомості за цінністю може підлягати уточненню в різних регіонах України відповідно до місцевих умов, головною умовою є уніфікація класифікації у застосуванні усіма учасниками ринку нерухомості, а в першу чергу оцінювачами.

Перехід в Україні до адвolorного оподаткування нерухомості, характерного для всіх розвинених країн світу, потребує створення реєстру нерухомості для організації бази даних якого необхідна чітка структуризація нерухомості, в рамках якої доцільно використати запропоновану класифікація нерухомості за цінністю.

**Список використаних джерел**

1. Кірічек Ю. О. Оцінка земель : навч. посіб. Дніпропетровськ : Літограф. 2016. 454 с.
2. Кірічек Ю. О., Андрєєва І. Г., Ландо Є. О. Класифікація нерухомості, в тому числі земельних ділянок. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. 2016. Вип. № 6 (219). С. 16–23.
3. Драпіковський О. І., Іванова І. Б. Крумеліс Ю. В. Оцінка нерухомості : навч. посіб. Київ : ТОВ «СІК ГРУП УКРАЇНА», 2015. 424 с.