

УДК 332.7:332.64

Чубук Л. П.

*к. е. н., докторант кафедри економіки підприємства,
Київський національний університет імені Тараса Шевченка*

КЛАСИФІКАЦІЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА ДЛЯ ПОТРЕБ ОЦІНКИ ТА УПРАВЛІННЯ

У статті проаналізовано та узагальнено класифікацію нерухомого майна, важливі з метою його обліку та оцінки. Виділено найбільш значимі критерії класифікацій нерухомості для потреб управління. Наведено порівняльні характеристики інвестиційної та операційної нерухомості як об'єктів управління.

Ключові слова: управління нерухомістю, оцінка вартості, облік, операційна нерухомість, інвестиційна нерухомість.

Постановка проблеми. Необхідність класифікації нерухомості зумовлена її якісною різноманітністю, необхідністю уніфікації обслуговуючих процедур щодо груп об'єктів нерухомого майна відповідно до основних операцій, що здійснюються з нерухомістю, та послуг, які надаються на ринку. Наявність широкого спектру послуг, які надаються на ринку нерухомості, а саме: управління, оцінки, страхування, фінансово-кредитного забезпечення тощо, диктує необхідність виділення типів, видів, груп, класів нерухомого майна, що володіють однаковими характеристиками з позицій їх функціонального призначення, можливостей обліку, подібності термінів економічного життя та генерування доходів, змін капітальної вартості тощо.

Класифікація нерухомості для цілей управління має забезпечувати виділення таких видів (типів) нерухомого майна, які відрізняються за способами (методами): обліку як активу; вартісної оцінки; досягнення цілей власника (генерування доходу, забезпечення рівня капітальної вартості, реалізації споживчих характеристик нерухомого майна).

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У існуючих дослідженнях вітчизняних і зарубіжних авторів приділяється помітна увага питанням класифікації комерційної нерухомості. Так, у публікаціях таких зарубіжних авторів, як Є. Озеров [1] систематизуються напрацювання консалтингових та управляючих компаній в сфері класифікації нерухомості (офісної, торгової, складської, мультифункціональної). У

роботах Н. Князевої [2] аналізуються найбільш поширені класифікації в цілому комерційної нерухомості, а Є. Кудрявцевої – відповідно, складської нерухомості [3]. У науковій літературі близького зарубіжжя наявні також деякі розробки щодо класифікації нерухомості з виділенням класифікаційних ознак, важливих для професійного управління нерухомістю, зокрема, у публікаціях С. Максимова та І. Бачуринської [4; 5; 6], А. Асаула та П. Люліна [7]. Розгорнуту класифікацію нерухомості наведено також у роботах вітчизняних науковців. Зокрема, класифікація нерухомості із загальнонаукових позицій здійснена у роботі С. Митяя [8], для потреб бухгалтерського обліку – у працях І. Юхименко-Назарук [9], Н. Яремчук [10], О. Сидоренко [11], для оцінки вартості нерухомого майна – у праці Я. Маркуса та В. Пазірука [12]. Більш вузькоспеціалізовані питання, а саме класифікації складської нерухомості та окремих її видів, розглянуто у публікаціях О. Костюк, Н. Гринів, М. Крук [13].

Разом з тим, класифікації об'єктів комерційної нерухомості як об'єктів управління у вітчизняній науковій літературі недостатньо розроблені та потребують розвитку.

Формування цілей статті. Мета статті – здійснити класифікацію комерційної нерухомості з виділенням класифікаційних ознак, важливих для цілей управління, узагальнити та доповнити наявні класифікації складських (логістичних) об'єктів нерухомості.

Виклад основного матеріалу. З позицій управління важливою є класифікація об'єктів нерухомого майна з врахуванням стратегічних питань управління. До кола основних стратегічних питань у галузі управління нерухомістю слід віднести наступні:

- розмежування об'єктів операційної та інвестиційної нерухомості;
- визначення оптимального змісту прав на об'єкти корпоративної нерухомості (власність, оренда, сервітут, лізинг, користування);
- визначення способу управління нерухомістю корпорації (за зв'язком із зовнішніми професійними послугами, за широтою охоплення функцій);
- прийняття рішення щодо варіантів розпорядження окремими об'єктами нерухомості [4, с. 82].

За способом використання нерухоме майно підприємства поділяється на операційну та інвестиційну нерухомість. Поділ корпоративної нерухомості на операційну та інвестиційну має ключове значення для визначення критеріїв ефективності та конкретних способів управління, а також є важливим, оскільки кожна

має свою специфіку та вимагає відповідних підходів при оцінці вартості, нарахуванні амортизації, відображенні у обліку та фінансовій звітності.

Операційна нерухомість – об'єкти нерухомості, які використовуються в процесі господарської діяльності як її матеріальний базис, базова частина основних засобів, що забезпечують ведення бізнесу. Інвестиційна нерухомість – об'єкти нерухомості, що не використовуються в основній діяльності підприємства та виступають у якості джерела доходу без безпосереднього використання її в якості користувача [5, с. 51].

Відмінності між операційною та інвестиційною нерухомістю викладено у Міжнародних стандартах фінансової звітності (МСБО 40) [14]. Під інвестиційною нерухомістю розуміють земельні ділянки, будівлі або їх частини, що знаходяться у розпорядженні власника або орендаря по договору фінансової оренди-лізингу з метою:

- отримання орендних платежів по договору орендної плати;
- доходів від приросту вартості капіталу.

Таким чином, при ідентифікації нерухомого майна з метою обліку як інвестиційної нерухомості визначальною ознакою виступає мета придбання (використання):

- використання в процесі виробництва, надання товарів та послуг або для управлінських цілей, обумовлює класифікацію нерухомого майна як основних засобів;
- продаж в процесі ведення господарської діяльності, означає віднесення нерухомого майна до товарів.

До об'єктів інвестиційної нерухомості відносяться:

- земля, призначена для отримання вигоди від підвищення її вартості в довгостроковій перспективі, а не від продажу у короткостроковій перспективі;
- земля, подальше призначення якої на звітну дату поки не визначене;
- будівля, споруда, що знаходиться у власності організації (або утримується по договору фінансової оренди) та надана в оренду по одному або декількох договорах операційної оренди;
- будівля, споруда, яка не зайнята, але утримується для надання в оренду згідно з однією чи кількома угодами про операційну оренду;
- нерухомість, що будується або поліпшується для майбутнього використання в якості інвестиційної нерухомості.

До числа активів, що не є інвестиційною нерухомістю, відносяться:

– об'єкти, призначені для продажу в ході звичайної господарської діяльності, або об'єкти незавершеного будівництва та реконструйовані об'єкти, призначені для продажу (враховуються відповідно до МСБО 2 («Запаси»);

– нерухомість, яка будується або поліпшується за дорученням третіх сторін (МСБО 11 «Будівельні контракти»);

– нерухомість, зайнята власниками (відображається у звітності згідно з МСБО 16 «Основні засоби»);

– нерухомість, що надана в оренду іншому суб'єктові господарювання за угодою фінансової оренди [14].

У ситуації, коли один об'єкт використовується і як інвестиційна, і як операційна нерухомість, МСБО 40 пропонує наступне рішення: якщо дані частини нерухомості можуть бути реалізовані незалежно одна від одної (або незалежно передані у фінансову оренду), то різні частини повинні враховуватись як різні об'єкти обліку; якщо ж таке розділення неможливе, то об'єкт може бути класифікований як інвестиційна нерухомість лише у випадку, якщо порівняно незначна його частина призначена для виробництва або постачання товарів, надання послуг чи адміністративних цілей [14].

У вітчизняній практиці бухгалтерський облік інвестиційної та операційної нерухомості здійснюється відповідно до П(С)БО 07 «Основні засоби» та П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість».

У складі інвестиційної нерухомості, у свою чергу, можна виділити такі її різновиди як власне «інвестиційну» та «спекулятивну». Інвестиційна нерухомість – це нерухомість, що купується з метою довгострокового використання та отримання доходу у вигляді орендних надходжень. У цьому сенсі вона не відрізняється від фінансових активів, за виключенням нижчої ліквідності. Спекулятивна нерухомість – нерухомість, що купується з метою перепродажу при поліпшенні ринкової кон'юнктури. З точки зору управління ними є суттєві відмінності – спекулятивна нерухомість потребує лише консервації та передпродажної підготовки, а власне інвестиційна – постійного підтримання її у працездатному стані [5, с. 53]. За строком утримання інвестиційну нерухомість доцільно поділяти на поточну (утримується протягом терміну, що не перевищує один рік) та довгострокову (утримується протягом періоду, що складає більше одного року, з метою отримання орендних платежів та (або) збільшення власного капіталу) [11, с. 1439-1440].

Найбільш важливі аспекти відмінностей інвестиційної та операційної нерухомості узагальнено у табл. 1.

Таблиця 1

Порівняльні характеристики інвестиційної та операційної нерухомості як об'єктів управління

Особливості та характеристики	Інвестиційна нерухомість	Операційна нерухомість
Цілі управління	Максимізація доходу та вартості нерухомості; підтримання технічного стану об'єкта нерухомості; мінімізація витрат на технічне обслуговування та експлуатацію; підвищення престижу власника; розвиток нерухомості	Забезпечення основної діяльності власника; підтримання технічного стану об'єкта нерухомості; мінімізація витрат на технічне обслуговування та експлуатацію нерухомості; розвиток майнового комплексу підприємства
Місце у структурі бізнесу	Центр прибутку	Центр витрат
Вихідна позиція при оцінці ефективності управління	Оцінюється як самостійний бізнес	Оцінюється як інфраструктура бізнесу
Показники, що відображають ступінь досягнення цілі	Величина чистого операційного доходу; величина реверсії; величина дисконтованих грошових потоків; приріст вартості нерухомості	Витрати на утримання та експлуатацію нерухомості в структурі собівартості; випуск продукції на одиницю площі; порівняння альтернативного доходу з фактичним
Інструменти управління	Договори оренди та довірчого управління; надання пакету послуг орендарям	Внутрішня оренда; угода про надання послуг; бенчмаркінг
Необхідні умови для ефективного управління	Наявність професійного управління	Виділення управління нерухомістю у самостійну функціональну область
Ключові права власності на об'єкти нерухомого майна	Розпорядження (можливість здавати об'єкт в оренду, передавати в управління, відчужувати)	Користування (можливість використання об'єкта відповідно до функціонального призначення)

Джерело: складено на основі: [5, с. 54].

Операційна та інвестиційна нерухомість виступають альтернативними способами використання конкретного об'єкта, а його використання у тій чи іншій якості визначається, виходячи із ринкової ситуації. Керівники та менеджери мають періодично оцінювати, які вигоди та витрати несе той чи інший спосіб використання об'єкта, та змінювати у разі доцільності його призначення (мету використання).

Подібним до вищезазначеного є поділ нерухомості на операційну (використовується для забезпечення функціонування підприємства), комерційну

(інвестиційну) (використовується в інтересах отримання доходу, зокрема, від задавання в оренду) та соціальну (задовольняє потреби працівників у житлі, відпочинку, розвагах) [7, с. 98].

На сьогодні одним із перспективних способів підвищення ефективності використання нерухомого майна на великих підприємствах є виділення зі складу майнового комплексу об'єктів, придатних до реконструкції, перепрофілювання і використання в якості комерційної нерухомості (офісної, торгівельної, складської).

Для цілей бухгалтерського обліку принципове значення має класифікація нерухомості за метою використання (операційна, інвестиційна нерухомість); за належністю (власна, орендована); за об'єктами (земля, будівлі, споруди, багаторічні насадження); за функціональним призначенням (виробнича і невиробнича нерухомість); за джерелами формування (фінансується за рахунок власних коштів або позичених коштів); за видами прав власності (повні, часткові – іпотека, сервітут тощо); за економічною сутністю (природна, штучна) [9, с. 494].

При управлінні нерухомим майном важливу роль відіграє оцінка, яка здійснюється у складі аудиту нерухомості за такими напрямками, як оцінка вартості нерухомого майна, оцінка витрат на утримання нерухомості та оцінка ефективності використання нерухомості [6, с. 14]. Таким чином, в процесі управління використовується і класифікація нерухомості для вартісної оцінки.

Згідно із Міжнародними Стандартами оцінки (МПО 2 «Оцінка для цілей кредитування під заставу», які надалі конкретизовані для цілей оцінки нерухомого майна та перенесені в нові Стандарти як МСО 310 «Оцінка прав на нерухоме майно для кредитування під заставу») за способом використання власником нерухоме майно поділяється на: інвестиційне майно та майно, зайняте власником [12, с. 14].

Інвестиційне майно – майно, яке використовують для здавання в оренду або утримують з метою отримання прибутку від подальшого перепродажу. Дані активи не використовують для виробничих чи адміністративних цілей або для продажу в ході звичайного бізнесу. Оцінюється, найчастіше, як індивідуальне майно, в окремих випадках – у складі майнового комплексу.

Майно, зайняте власником – майно, що використовується власником або орендарем по договору фінансової оренди для організації виробництва, надання послуг або адміністративних послуг. Оцінюється в умовах повної передачі прав контролю та володіння об'єктом, тобто як вакантне.

У Міжнародних стандартах оцінки виділяються також такі види майна, що суттєво відрізняються за підходами та методами оцінки майна: спеціалізоване майно; комерційне майно; майно під будову; активи, що виснажуються [12, с. 14].

Спеціалізоване майно – майно, яке рідко, якщо взагалі коли-небудь продається на ринку інакше, як шляхом продажу бізнесу або майнового комплексу, частиною яких воно є, в силу його унікальності, обумовленої його спеціалізованим характером, конструкцією, конфігурацією, розміром, місцерозташуванням. Оскільки можливості реалізації спеціалізованого майна обмежені, у відокремленому вигляді воно може бути непридатне для забезпечення позик. Коли спеціалізоване нерухоме майно виступає в якості застави (окремо або в складі майнового комплексу), його оцінюють з застосуванням принципу найбільш ефективного використання, як об'єкти майна, незайняті власником, а усім припущенням дається вичерпне пояснення, передбачаються усі ризики та витрати, що виникають у випадку певного способу використання.

Комерційне майно – відокремлене, спеціальним чином сконструйоване для певних цілей майно, таке як готелі, автозаправні станції та ресторани, яке звичайно оцінюється виходячи із можливості приносити дохід. Такі активи зазвичай включають не лише землю та будівлі, але й інвентар та обладнання (меблі, предмети інтер'єру, торгове обладнання тощо), деякі компоненти бізнесу, що складаються із нематеріальних активів, в тому числі персонального гудвілу. Оцінка комерційного майна з метою кредитування може здійснюватися шляхом оцінки діючого бізнесу за вирахуванням персонального гудвілу.

Майно під будову – це майно, яке утримується для реконструкції, або земельна ділянка для будівництва. При оцінці визначається ринкова вартість майна за умов здійснення змін. Вибір підходу до оцінки даного майна залежить від стану об'єкта – ступеня його готовності, фізичного стану тощо. Майно має оцінюватися з врахуванням існуючих та потенційно можливих дозволів на будову. Особлива увага приділяється питанням: обґрунтуванню терміну виконання будови від дати оцінки, прогнозуванню теперішньої вартості доходів і витрат із застосуванням техніки дисконтування; аналізу ринку нерухомості, що оцінюється, протягом часу будови (на максимально можливий прогнозний період часу); аналізу ризиків, пов'язаних із будовою; розгляду та відображенню відомих специфічних зв'язків між сторонами, що беруть участь у будові.

Активи, що виснажуються, – це запаси корисних копалин та інших корисних ресурсів. При оцінці особлива увага приділяється термінам і графікам погашення

позики, датам виплати процентів і основної суми боргу, оскільки існують відмінності у вартості корисних копалин протягом усього періоду експлуатації об'єкта (рудника, кар'єру). Терміни видобутку корисних копалин та інших корисних ресурсів обмежуються як обсягами, так і термінами оренди. У цьому випадку оренду розглядають як невідтворюваний актив, оскільки будь-яка вартість, яка йому приписується, буде зменшуватись по мірі внесення орендних платежів та зменшення термінів оренди [12, с. 14-15].

Важливе значення з позицій зовнішнього (професійного) управління комерційною нерухомістю має її поділ за функціональним призначенням на торговельну, офісну, складську (логістичну) із наступною градацією по класах за якістю. Необхідність такої класифікації обумовлена потребами впорядкування вартості об'єктів, розмірів орендних платежів, методів управління, розмірів винагороди (плати) за професійне управління тощо відповідно до існуючих відмінностей у характеристиках об'єктів комерційної нерухомості.

Сегмент торговельної нерухомості отримав розвиток раніше від інших сегментів ринку комерційної нерухомості у зв'язку із першочерговою приватизацією об'єктів роздрібною торгівлю та сфери послуг. На даний момент у вітчизняній практиці відбувається формування єдиного підходу до класифікації об'єктів торговельної нерухомості.

У європейській класифікації торгової нерухомості, враховуючи різноманітність об'єктів торговельного призначення, головними вважаються такі ознаки, як:

- розмір торгових площ;
- зона охоплення покупців (користувачів) та тип даного центру;
- склад орендарів («якорі», «міні-якорі», супутні орендарі);
- цільові групи покупців та специфіка товарів, що продаються [1, с. 58-59].

При цьому у всіх випадках статус та концепція торгового центру визначається, насамперед складом орендарів та розміром торгової зони. Від цих параметрів залежить характер архітектурно-планувальних рішень торгового центру, а також стратегія і тактика просування на ринку прав оренди як товару. Особлива роль відводиться якірним орендарям. «Якір» (anchor) – це крупний, найчастіше сільовий оператор роздрібною торгівлю з відомим брендом, розташований на території торгового центру на правах орендаря або власника частини приміщень, що сприяє внаслідок своєї пізнаваності залученню до торгового центру основної маси покупців. В якості «якоря»

можуть виступати як крупні торгові компанії, так і підприємства іншого профілю (суспільного харчування – «фуд-корт», послуг – кінотеатр та ін.) [1, с. 58-59].

Згідно з європейською класифікацією залежно від розміру площ, торгові об'єкти підрозділяються на дві категорії:

– традиційні: дуже великі (загальна площа, призначена для здавання в оренду (GLA – gross leasable area), – 80000 кв. м. та більше), великі (40000 – 79999 кв. м.), середні (20000 – 39999 кв. м), малі з альтернативно-товарною домінантою та малі з повсякденно-товарною домашньою домінантою (5000 – 19999 кв. м.);

– спеціалізовані: рітейл-парк – великі (GLA – 20000 кв. м. та більше), середні (10000 – 19999 кв. м), малі (5000 – 9999 кв. м.); аутлет-центр (5000 кв. м. та більше); тематичний центр з розважальною домінантою та без неї (5000 кв. м. та більше).

З врахуванням європейських підходів, в Україні дослідницькою групою ICSC (Ukraine Research Group) здійснено класифікацію торгових центрів найкрупніших міст, що відкрились до листопада 2014 р. В цілому до бази даних торгових центрів увійшли 144 об'єкти загальною площею 3,9 млн кв. м та орендною площею 2,5 млн кв. м. Згідно з результатами дослідження, більша частина торгових площ представлена групою традиційних/великих торгових центрів (27,9% орендної площі усіх торгових центрів), 23,2% орендних площ представлені групою традиційних/середніх, 24,7% – традиційних/малих з повсякденно-товарною домінантою, 15,8% – спеціалізований/тематичний центр без розважальної домінанти. В Україні поки що відсутні об'єкти, які могли б бути віднесені до груп традиційних/дуже великих та рітейл-парк [15]. Це свідчить про наявність перспективної ніші для розвитку послуг професійного управління комерційною нерухомістю у сфері найкрупніших за площею торгових об'єктів, які будуватимуться у майбутньому.

Крім перерахованих типів об'єктів комерційної нерухомості на ринку з'являються мультифункціональні центри – об'єкти нерухомості, призначені для реалізації декількох функцій у одній будівлі або на одній території. При цьому, як правило, виділяється основна (профілююча) функція, у той час як іншим функціям відводиться роль супутніх (додаткових). Нерідко, однак, різні функції на об'єкті існують незалежно та не поєднуючись одна з одною. [1, с. 66]. Найчастіше комбінації функцій реалізуються через виникнення та функціонування таких об'єктів, як: торгово-офісні центри; офісно-складські комплекси; готельно-торгові комплекси; готельно-офісні комплекси; готельно-житлові комплекси; торгівельно-розважальні комплекси.

На сьогодні сформувалась достатньо повна класифікація у сегменті об'єктів офісного призначення. Система класифікації офісних будівель з врахуванням особливостей вітчизняного ринку була розроблена у 2004 р. Форумом операторів ринку нерухомості та затверджена Торговою Палатою США. Згідно із нею бізнес-приміщення підрозділялись на категорії «А», «В» і «С» (для характеристики професійних площ) та низькі за якістю «D» та «Е». У цій класифікації не враховувався ряд нестандартних об'єктів, які не підходили під існуючі категорії, наприклад, за кількістю паркувальних місць, розташуванням або якістю будівлі. При незначних відхиленнях характеристик об'єкта управління від класифікаційних вимог могла застосовуватись буквена символіка класів із додатковими знаками: «+», якщо якісь характеристики об'єкта дещо кращі від характеристик, «стандартних» для даного класу, та «-», якщо по якійсь одній із характеристик офісного центру об'єкт гірший від об'єкта із визначеним рівнем класу [16].

У зв'язку із втратою актуальності попередньої, у 2013 р. робочою групою Комітету по офісній нерухомості (до складу якого увійшли експерти міжнародних консалтингових компаній JLL, DTZ, CBRE, EY, NAI Pickard, UTG та ін.) було розроблено нову класифікацію. Критерії нової класифікації поділені на 5 основних функціональних груп: місцезаляження, архітектурні особливості будівлі, паркування, інженерні системи та управління будівлею. Загалом оновлена класифікація включає 40 критеріїв. У новій класифікації представлено лише два класи будівель: клас А та клас В, клас С було виключено. Для офісної будівлі класу А визначено 30 обов'язкових та 10 додаткових критеріїв. Для офісної будівлі класу В, в свою чергу, визначено 18 обов'язкових та 22 рекомендованих критеріїв. При цьому для існуючих об'єктів критерії місцезаляження та транспортної доступності є обов'язковими. Важливим моментом нової класифікації є відмова від прив'язки до місцезаляшення класу А виключно в центральному діловому районі м. Києва (СВО). Передбачається, що класифікація має бути переглянута через три роки [17; 18].

В цілому метою запровадження нової класифікації офісних будівель столиці є сприяння підвищенню якості будівництва офісних центрів (класифікація може бути покладена в основу розробки технічного завдання на проектування), підтримка розвитку і впровадження енергоефективних технологій, підвищення якості робочого середовища, уніфікація інформаційних потоків при управлінні офісним нерухомим майном на локальному ринку.

Важливою та перспективною щодо розвитку складовою комерційної нерухомості є складська (логістична). Склади – це будівлі, споруди та різноманітні пристрої, призначені для приймання, розміщення та зберігання товарів, підготовки товарів до споживання та відпуску споживачу. У сегменті складської нерухомості перші спроби класифікації було зроблено у 2000 р., у відповідності до типології, прийнятої у США [3, с. 19]. Згідно даної класифікації, залежно від способу виникнення об'єкти складської нерухомості підрозділяються на так звані грінфілди (Greenfield) – «зелені майданчики», тобто, комплекси, побудовані з нуля, на непідготовлених земельних ділянках, і браунфілди (Brownfield) – «коричневі майданчики», майнові комплекси недіючого виробничого підприємства, пристосовані під потреби нового об'єкта шляхом реконструкції та перепрофілювання. З огляду на економічну ситуацію, що склалась на початку 90-х рр. ХХ ст., коли значна кількість підприємств радянського періоду припинили своє існування, історичний розвиток складського сегменту розпочався саме з категорії «браунфілд». По мірі розвитку ринку з'являються проекти категорії «грінфілд», представлені в основному на столичному ринку, а також в ряді великих міст.

Крім способу виникнення, складські об'єкти у силу специфіки господарського використання класифікуються по ряду ознак [1, с. 63-63], найважливішими з яких є:

- 1) приналежність до сфери логістики – постачальницькі, виробничі, розподільчі склади;
- 2) відношення до учасників логістичної системи – склади виробників, торгових компаній, транспортних компаній, експедиторських та логістичних компаній, склади митниці;
- 3) правовий статус та приналежність – склади власні або орендовані, склади одного підприємства або однієї мережі, склади колективної власності, склади-готелі;
- 4) функціональне призначення – склади тривалого зберігання, перевалочні, розподільчі, спеціальні;
- 5) асортиментна спеціалізація – спеціалізовані, універсальні, змішані склади;
- 6) режим зберігання – неопалювані, опалювані, склади-холодильники, склади з фіксованим кліматичним режимом;
- 7) технічна оснащеність – немеханізовані, механізовані, автоматизовані, автоматичні;
- 8) вид складських будівель та споруд – відкриті, майданчики під навісом, закриті;
- 9) вид складування – з напільним зберіганням, зі стелажним зберіганням, зі змішаним зберіганням;
- 10) наявність зовнішніх транспортних зв'язків – з причалами, із залізничним та автодоріжним під'їздом, комплексні склади;
- 12) масштаб діяльності – центральні, регіональні, місцеві.

У практиці діяльності міжнародних управляючих компаній, що надають послуги з управління нерухомістю в Україні, у сегменті складської нерухомості на сьогодні

застосовуються класифікації Knight Frank (з виділенням класів A+, A, B+, B, C, D) та Swiss Realty Group (A1, A2, B1, B2, C1, C2, D) [19]. Серед обов'язкових критеріїв, відповідність яким обумовлює належність складської нерухомості до найвищих класів, використовуються такі, як: площа забудови; конструкційні матеріали; висота стель; регульований температурний режим; системи пожежної сигналізації та пожежегасіння, вентиляції, охоронної сигналізації та відеоспостереження; автономна електропідстанція та тепловий вузол; автоматичні ворота докового типу та завантажувально-розвантажувальні майданчики регульованої висоти; майданчики для відстою, маневрування вантажівок та паркувальні місця для легкових автомобілів; офісні та допоміжні приміщення на складі; оптико-волоконні телекомунікації; система обліку та контролю доступу співробітників; огорожена територія з охороною та благоустроєм; розташування поблизу центральних магістралей. Слід звернути увагу на те, що окремий критерій (вимога) стосується наявності професійної системи управління та досвідченого девелопера. Це підтверджує необхідність управління для ефективного функціонування складської та інших видів комерційної нерухомості.

Враховуючи специфіку окремих підвидів складської нерухомості, зокрема, зерноскладів, класифікація може бути доповнена такими важливими ознаками, як місткість складів (ємність у тоннах продукції, що зберігається) та структура потужностей (поєднання основних складських і допоміжних, обслуговуючих споруд, розвантажувально-завантажувальних механізмів, під'їздних шляхів тощо).

Висновки. Класифікація нерухомого майна для потреб управління повинна базуватись на класифікаційних ознаках, що охоплюють ознаки, вживані при класифікаціях для обліку та оцінки вартості, оскільки останні виступають окремими функціями в процесі управління нерухомістю. Принципово важливе значення з точки зору управління має розмежування нерухомості на операційну та інвестиційну за способом використання, а також поділ на комерційну, операційну і соціальну за функціональним призначенням, із подальшою градацією комерційної нерухомості на класи за якістю. У сфері класифікації комерційної нерухомості останнім часом спостерігається тенденція до уніфікації класифікацій, що використовуються в практиці діяльності компаній, які надають послуги зовнішнього (професійного) управління нерухомістю. При поділі комерційної нерухомості на класи за якістю, серед комплексу ознак окремо виділяються критерії, пов'язані із наявністю управління нерухомим майном (зокрема, офісною та складською нерухомістю).

З огляду на постійний розвиток і перегляд систем класифікації комерційної нерухомості, важливе практичне значення, на наш погляд, мало б виділення тих факторів, які найбільш суттєво впливають на рівень орендної плати за відповідні види комерційної нерухомості та обумовлюють її привабливість як інвестиційної нерухомості. Вони могли б також бути покладені в основу класифікаційних критеріїв (ознак) нерухомого майна.

Список використаної літератури

1. Озеров Е. С. Менеджмент доходной недвижимости [учеб. пособие] / Е. С. Озеров. – СПб: ГОУ ВПО «СПбГПУ», 2011. – 346 с.
2. 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.
3. Кудрявцева Е. В. Проблематика услуги управления коммерческой недвижимостью / Е. В. Кудрявцева // Известия Томского политехнического университета. – 2010. – Т. 317. – №6. – С. 18-22.
4. Максимов С. Н. Управление корпоративной недвижимостью / С. Н. Максимов, И. А. Бачуринская. – СПб.: СПбГЭУ, 2013. – 412 с.
5. 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.
6. Максимов С. Н. Управление корпоративной недвижимостью: концептуальный подход / С. Н. Максимов, И. А. Бачуринская, О. В. Веденева // Вестник СПбГЭУ. Серия: Экономика. – 2014. – Вып. 2(69). – С. 12-17.
7. Асаул А. Н. Управление объектами коммерческой недвижимости: Монография // А. Н. Асаул, П. Б. Люлин. – СПб.: СПбГАСУ, 2008. – 144 с.
8. Митяй С. А. Класифікація об'єктів нерухомості / С. А. Митяй // Економіка ринкових відносин. Видання Київського університету ринкових відносин. – 2013. – № 11. – С. 143-148.
9. Юхименко-Назарук І. А. Склад нерухомості: ідентифікація для цілей бухгалтерського обліку / І. А. Юхименко-Назарук // Міжнародний збірник наукових праць «Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу». Економічні науки. – 2011. – Випуск 2 (20). – С. 491-497.

10. Яремчук Н. Ф. Сутність та класифікація об'єктів нерухомості підприємств для потреб бухгалтерського обліку / Н. Ф. Яремчук // Збірник наукових праць ВНАУ. Серія: Економічні науки. – 2011. – №2(53). – Т.2. – С. 65-70.
11. Сидоренко О. О. Нерухомість у страховика: класифікація та бухгалтерський облік / О. О. Сидоренко // Економіка: проблеми теорії та практики: Збірник наукових праць. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2008. – Вип. 237: В 6 т. – Т. VI. – С. 1437-1451.
12. Маркус Я. Отечественная практика оценки имущества для целей кредитования с учетом требований украинского общества оценщиков / Я. Маркус, В. Пазирук // Вісник оцінки. – XII Міжнародна науково-практична конференція «Оцінки майна для цілей фінансування» (25.09 – 27.09.2008 р., Ялта). – 2008. – Липень-вересень. – С. 13-17.
13. Костюк О. С. Ефективне функціонування складської системи підприємства / О. С. Костюк, Н. Т. Гринів, М. В. Крук // Вісник національного університету «Львівська політехніка». – Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2010. – Серія: «Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку». – №691. – С. 59-65.
14. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 (МСБО 40) «Інвестиційна нерухомість» // Міністерство фінансів України: офіційний сайт. – Режим доступу: http://www.minfin.gov.ua/control/publish/article/main?art_id=92410&cat_id=92408.
15. ICSC представил классификацию торговых центров Украины [Электронный ресурс] /Commercial property: сайт. – 2015. – 10 апреля. – Режим доступа: <http://commercialproperty.ua/news/archive/detail.php?ID=52776>.
16. Пресс-конференция «Новая классификация офисной недвижимости Киева» [Электронный ресурс] /URE Club: сайт. – 2014. – 6 октября. – Режим доступа: http://www.ureclub.com/mobile/ru/news/press-konferentsiya_novaya_klassifikatsiya_ofisnoy_nedvizhimosti_kieva.
17. Киевские бизнес-центры получили новую классификацию [Электронный ресурс] / Стройобзор: портал новостроек Киева. – 2014. – 10 октября. – Режим доступа: <http://stroyobzor.ua/news/87759>.
18. Отличия классификации [Электронный ресурс] / Классификация офисов Киева 2014: сайт. – Режим доступа: http://www.officeclass.com.ua/ru/otlichiya_klassifikatsii.html].

19. Классификация складских помещений [Электронный ресурс] / Commercial property: сайт / Справочная информация. – Режим доступа: <http://commercialproperty.ua/references/warehouse.php>.

ЧУБУК Л. П. КЛАССИФИКАЦИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ НУЖД ОЦЕНКИ И УПРАВЛЕНИЯ

В статье проанализированы и обобщены классификации недвижимого имущества, которые использовались с целью его учета и оценки. Выделены наиболее значимые критерии классификации недвижимости для управленческих нужд. Приведены сравнительные характеристики инвестиционной и операционной недвижимости как объектов управления.

Ключевые слова: управление недвижимостью, оценка стоимости, учет, операционная недвижимость, инвестиционная недвижимость.

CHUBUK L. P. CLASSIFICATION OF REAL ESTATE FOR THE NEEDS OF VALUATION AND MANAGEMENT

The article analyzes and summarizes the classification of property, important for its accounting and evaluation. There highlights the most significant criteria for the real estate classification for management needs. The author examines comparative characteristics of investment and operating real estate as objects of real estate management.

Keywords: real estate management, valuation, accounting, operating real estate, investment real estate.