



**МЕТОДИКА
КЛАСИФІКАЦІЇ
НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ:**

ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ;

ДІЛЯНОК ЗЕМЛІ З
ПОЛІПШЕННЯМ (ДІЛЯНКИ
ЗЕМЛІ, ДОМОВЛОДІННЯ,
КОТЕДЖІ);

КОМЕРЦІЙНОЇ (ОФІСНОЇ)
НЕРУХОМОСТІ;

КОМЕРЦІЙНОЇ (ТОРГОВОЇ)
НЕРУХОМОСТІ;

СКЛАДСЬКОЇ
НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ;

БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД ДК
018-2000;

БУДІВЛІ ДЛЯ
КОНТОРСЬКИХ ТА
АДМІНІСТРАТИВНИХ
ЦІЛЕЙ;

КЛАСИФІКАЦІЇ ВИДІВ
ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
ЗЕМЕЛЬ.

Замовник	Комітет статистики і аналітики ринку нерухомості (ЛЕУ) Ліги експертів України.
Виконавець	Інформаційне аналітичний центр «Олімп - Консалтінг» 04071, місто Київ, вул., Введенська 7/9 оф. 62. www.olimp.net.ua
Класифікація ринку нерухомості України	Житлової нерухомості Ділянок землі з поліпшенням Офісної нерухомості Торгової нерухомості Складської нерухомості Будівель та споруд ДК 018-2000 Будівлі для конторських та адміністративних цілей

ЗМІСТ

МЕТОДИКА КЛАСИФІКАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ.....	4-12
МЕТОДИКА КЛАСИФІКАЦІЇ ДІЛЯНОК ЗЕМЛІ З ПОЛІПШЕННЯМ (ДІЛЯНКИ ЗЕМЛІ, ДОМОВЛОДІННЯ, КОТЕДЖІ).....	13-16
МЕТОДИКА КЛАСИФІКАЦІЇ КОМЕРЦІЙНОЇ (ОФІСНОЇ) НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ.....	17-21
МЕТОДИКА КЛАСИФІКАЦІЇ КОМЕРЦІЙНОЇ (ТОРГОВОЇ) НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ.....	22-28
МЕТОДИКА КЛАСИФІКАЦІЇ СКЛАДСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ.....	29-31
ДЕРЖАВНИЙ КЛАСИФІКАТОР БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД ДК 018-2000.....	32- 33
МЕТОДИКА КЛАСИФІКАЦІЇ БУДІВЛІ ДЛЯ КОНТОРСЬКИХ ТА АДМІНІСТРАТИВНИХ ЦІЛЕЙ.....	34
МЕТОДИКА КЛАСИФІКАЦІЇ ВИДІВ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ.....	35 -36

МЕТОДИКА КЛАСИФІКАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

Методика типізації житла за якістю передбачає три підходи, які використовуються спільно, але в різній послідовності залежно від вибору аналітика:

- Від конструкції;
- Від комфортності проживання;
- Від ціни.

Якщо обраний підхід (від конструкції), то необхідно вивчити конструктивно - технологічні характеристики і споживчі властивості житлового фонду міста, виділити основні категорії будівель в залежності від технології побудови, і всередині категорії провести поділ на типи і класи в залежності від конструктивно - технологічних особливостей і споживчих властивостей. Далі проводиться цінова сегментація ринку, тобто визначення цінового діапазону кожного з обраних типів і класів і його частки в структурі ринку.

При виборі другого підходу (від комфортності проживання) спочатку формується перелік класів якості житла за комфортністю проживання. Потім кожному з них ставиться у відповідність тій чи іншій конструктивний тип, і далі проводиться цінова сегментація ринку.

При третьому підході (від ціни) при аналізі необхідно виділити групи (кластери) однорідних об'єктів і зафіксувати їх ціновий діапазон. Далі кожній групі ставиться у відповідність набір конструктивних типів (характеристики) житла, що входить до цієї групи. Нарешті, групі присвоюється клас якості, який відповідає цьому рівню конструктивних характеристик, споживчих властивостей і ціни.

Основним класифікаційним ознакою при виборі типу житлової нерухомості ЛЄУ прийнята суміжна методика «конструктивно технологічна» (матеріал стін, і технологія будівництва несучих конструкцій) і методика «комфортності проживання». В результаті виділені наступні категорії будівель (багатоквартирних житлових будинків):

- 1 категорія, Збірні - залізобетонні будови;
- 2 категорія, Цегляні будови;
- 3 категорія, Монолітно - каркасні будови.

Матеріал і технологія несучих конструкцій	Матеріал зовнішніх огорожень (стін)
Збірні - залізобетонні будови	панель блок панель, обкладена цеглою
Цегляні будівлі	цегла
Монолітно-каркасні будови	моноліт моноліт, обкладений цеглою

Подальша деталізація типів квартир пов'язана з поверховістю будівель, наявністю ліфта, віком (періодом будівництва) розміром кухні і т.п. В результаті утворюються прийняті в релторської практиці типи зі сленговим найменуваннями «чешки», «хрущовки», «сталінки», «польські», «австрійські», «екатериненкі» і т.п.

У розробленому ЛЄУ класифікаторі в сегменті житлової нерухомості, вторинного і первинного ринку, виділено 15 класів, три категорії будівель. Кожній категорії і класу відповідає певний набір конструктивно - технічних характеристик і споживчих властивостей.

ЗБІРНО-ЗАЛІЗОБЕТОННІ будови діляться на п'ять класів:

Клас А (економ)

Будівлі ринково - орієнтованого періоду. Сучасні планувальні рішення, тепло - енергозберігаючі матеріали, можливість поєднання панель - цегла, можливості об'єднання в блоки, можливість перепланувань, в будинку 2-3 ліфта (один вантажопасажирський). Типові представники Б-5 Серія, ЄС Серія, АППС - люкс, КТУ, Серія КТ-Затишок.

Альтернативне назва: сучасна панель

Матеріал стін	Панель, панель / цегла
Поверховість будівлі	17 - 26
Рік будівництва	2000 р.
Висота стелі	2,64 – 2,75 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	39 – 47 кв. м.
2 - кімнатна	55 – 70 кв. м.
3 - кімнатна	78 – 104 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	9,16 кв. м.
2 - кімнатна	9,78 кв. м.
3 - кімнатна	10, 16 кв. м.

Клас В (економ)

Будівлі ринково - орієнтованого періоду. Нові, покращені серії 90 - х., років, в будинку 2-3 ліфта (один вантажопасажирський). Типові представники: П. 44, КОПЕ, АППС, Серії Т-1, Т-2, Т-4, Т-6. Серія Б-5, серія, ЄС. *Альтернативне назва: полішнена панель*

Матеріал стін	Панель
Поверховість будівлі	17 - 22
Рік будівництва	1990 - 2000 р.
Висота стелі	2,64 – 2,70 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	34 – 44 кв. м.
2 - кімнатна	52 – 56 кв. м.
3 - кімнатна	70 – 80 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	9,90 кв. м.
2 - кімнатна	9,86 кв. м.
3 - кімнатна	9, 90 кв. м.

Клас С (соціальне житло)

Будівлі серійного виробництва 70 - 80-х років. Покращене планування, велика кухня, два ліфта (можливий вантажопасажирський). Типові представники: П-68, І-522А, БПС, Серія 96, Серія 134, Серія КТ. *Альтернативне назва: типова панель*

Матеріал стін	Панель, блок
Поверховість будівлі	14 - 16
Рік будівництва	кінець 70 - 1990 р.
Висота стелі	2,64 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	32 – 36 кв. м.
2 - кімнатна	46 – 51 кв. м.
3 - кімнатна	56 – 73 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	9,23 кв. м.
2 - кімнатна	9,05 кв. м.
3 - кімнатна	9, 39 кв. м.

Клас D (соціальне житло)

Будівлі "постхрущевського періоду". За споживчими якостями відрізняються від п'ятиповерхових "хрущовок" хіба що наявністю ліфта, сміттєпроводу. Зношені комунікації, що вимагають регулярної обробки, між плиткові з'єднання. Представники: серія 464, Чешка. *Альтернативне назва: панель, з малою кухнею*

Матеріал стін	Панель, блок
Поверховість будівлі	9 - 12
Рік будівництва	1965 - кінець 70 - х. р.
Висота стелі	2,60 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	29 – 34 кв. м.
2 - кімнатна	44 – 48 кв. м.
3 - кімнатна	54 – 65 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	6 - 7,5 кв. м.
2 - кімнатна	6 – 7,5 кв. м.
3 - кімнатна	6 – 7,5 кв. м.

Клас E (соціальне житло)

Будівлі періоду масового будівництва п'ятиповерхових будинків. Низькі споживчі якості, великий термін зносу. Не підлягають реконструкції. *Альтернативне назва: панельні хрущовки.*

Матеріал стін	Панель, блок
Поверховість будівлі	5 поверхів без ліфта
Рік будівництва	1955 – 1965 р.
Висота стелі	2,50 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	23 – 32 кв. м.
2 - кімнатна	38 – 44,40 кв. м.
3 - кімнатна	54 – 57,08 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	5,75 кв. м.
2 - кімнатна	5,86 кв. м.
3 - кімнатна	5, 83 кв. м.

ЦЕГЕЛЬНІ БУДОВИ діляться на шість класів:

Клас А (еліта)

Нові цегляні малоповерхові будинки, а також дореволюційні будинки після реконструкції. В цьому класі найбільш цікаві "клубні будинки" суперелітні будови з обмеженим числом ретельно підібраних сімей і гранично високим рівнем обладнання, інфраструктури і сервісу. *Альтернативне назва: сучасний цегла.*

Матеріал стін	Цегла
Поверховість будівлі	4 - 8
Рік будівництва	після 2000 р.
Висота стелі	от 3,00 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	60 – 90 кв. м.
2 - кімнатна	91 – 130 кв. м.
3 - кімнатна	131 кв. м., і більше
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	від 11 кв. м.
2 - кімнатна	від 11 кв. м.
3 - кімнатна	від 11 кв. м.

Клас В (економ)

Будівлі-вежі, (відомчі будинки) штучної споруди, з комфортними умовами проживання з великим метражем житлової та підсобної площі, широкими лоджіями. У будинку, як правило, 2 ліфти (1 ліфт вантажопасажирський). *Альтернативне назва: висотний цегла.*

Матеріал стін	Цегла
Поверховість будівлі	12 - 20
Рік будівництва	1970 – 1990-х., р.
Висота стелі	2,75 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	34 – 42 кв. м.
2 - кімнатна	48 – 69 кв. м.
3 - кімнатна	62 - 97 кв. м
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	9,7 кв. м.

2 - кімнатна	10, 00 кв. м.
3 - кімнатна	11,15 кв. м.

Клас С (економ)

Елітні для свого часу будови, з великим метражем, високими стелями, ліфтами, хорошими тепло і шумоізолюючими властивостями, гарною якістю будівництва.

Альтернативне назва: великогабаритні сталінські будинки.

Матеріал стін	Цегла
Поверховість будівлі	5 - 10
Рік будівництва	1930 – 1960 р.
Висота стелі	від 3,2 м., до 4 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	29 – 41 кв. м.
2 - кімнатна	47 – 64 кв. м.
3 - кімнатна	60 - 85 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	9,96 кв. м.
2 - кімнатна	9, 49 кв. м.
3 - кімнатна	9,60 кв. м.

Клас D (економ)

Будівлі великогабаритні зосереджені в центральних районах. Основні переваги кімнати з великим метражем високими стелями, товстими зовнішніми стінами хорошими тепло і шумоізолюючими властивостями, переkritтя дерев'яні (комбіновані) нестандартне архітектурне рішення. *Альтернативне назва: до революційні будинки.*

Матеріал стін	Цегла
Поверховість будівлі	5 - 8
Рік будівництва	до 1917 р.
Висота стелі	від 3,2 м., до 4,5 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	35 – 48 кв. м.
2 - кімнатна	47 – 80 кв. м.
3 - кімнатна	85 - 120 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	10 кв. м.
2 - кімнатна	10 кв. м.
3 - кімнатна	10 кв. м.

Клас E (соціальне житло)

Будівлі 70-х років, зовнішні стіни цегляні товщиною 510 мм, ліфт вантажопідйомністю 400 кг, квартири з малою кухнею. Типові представники: II - 29
Альтернативне назва: цегла з малою кухнею.

Матеріал стін	Цегла
Поверховість будівлі	6 - 12
Рік будівництва	1970 - 1985 р.
Висота стелі	2,55
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	25 – 32,10 кв. м.
2 - кімнатна	42 – 46 кв. м.
3 - кімнатна	55 – 63,31 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	6 – 7,5 кв. м.
2 - кімнатна	6 – 7,5 кв. м.
3 - кімнатна	6 – 7,5 кв. м.

Клас F (соціальне житло)

Будівлі 50 - 60-х.р., Квартири з маленькою кухнею, поєднаним санвузлом, без ліфта, з зношеними комунікаціями, але більш привабливі, ніж аналогічне панельне житло. Типові представники: I - 5II. *Альтернативне назва: цегляні хрущовки.*

Матеріал стін	Цегла
Поверховість будівлі	5 поверхів без ліфта
Рік будівництва	1950 - 1965 р.
Висота стелі	2,50 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	23 – 32 кв. м.
2 - кімнатна	42 – 46 кв. м.
3 - кімнатна	55 – 63 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	5,67 кв. м.
2 - кімнатна	5,90 кв. м.
3 - кімнатна	5,89 кв. м.

МОНОЛІТНО-КАРКАСНІ БУДІВЛІ діляться на чотири класи:**Клас А (еліта)**

Спеціальний проект високого архітектурного класу. Наявність дворівневих квартир. Обігрів підлог, дерев'яні склопакети центральне кондиціонування. Ексклюзивна інфраструктура і оздоблення, 3-4 індивідуальних ліфта. Зимовий сад, камінний зал, система клімат-контроль. Очищення води на вході в будинок, автономне опалення, спортивно-оздоровчий комплекс (тренажерні зали, сауна, турецька лазня, басейн, критий тенісний корт). Бойлерна, прибирання квартир, сучасні телекомунікації. Охорона контуру, консьерж, відео спостереження, керуюча компанія. *Альтернативне назва: еліта*

Матеріал стін	Моноліт + Цегла
Поверховість будівлі	змінна
Рік будівництва	с 2000 р.
Висота стелі	від 3,00 м.
Загальна площа середньої квартири	
150 – 500 кв. м.	
Площа кухні середньої квартири	
Від 15 кв. м.	
Зона розташування об'єкта: Центральна частина міста	

Клас В (бізнес)

Спеціальний проект високого класу, дерев'яні склопакети кондиціонування, розвинена інфраструктура. Високоякісна обробка, сучасні телекомунікації. Консьерж, відео спостереження, керуюча компанія, охорона. 3-4 ліфта. *Альтернативне назва: бізнес – клас.*

Матеріал стін	Моноліт + Цегла
Поверховість будівлі	змінна
Рік будівництва	с 2000 р.
Висота стелі	від 3,00 м.
Загальна площа середньої квартири	
100 – 350 кв. м.	
Площа кухні середньої квартири	
Від 12 кв. м.	
Зона розташування об'єкта: Центральна частина міста, і прилеглі до центру райони міста	

Клас С (економ)

Сучасне комфортабельне житло з можливістю перепланування, склопакети, відеодомофони, розвинена інфраструктура підземний гараж або парковка, наявність площ комерційного призначення. 2 пасажирських ліфта, 2 вантажних ліфта. Можливість утворення кондомініумів, Товариство власників житлових приміщень в багатоквартирних будинках з встановленням умов спільного володіння і користування міжквартирними сходами, ліфтами, коридорами, дахами, технічними підвалами, інженерного обладнання, прибудинковою територією. *Альтернативне назва: сучасний моноліт.*

Матеріал стін	Моноліт + Цегла
Поверховість будівлі	змінна
Рік будівництва	с 1995 р.
Висота стелі	від 3,00 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	42 – 60 кв. м.
2 - кімнатна	60 – 80 кв. м.
3 - кімнатна	80 – 120 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	від 10 кв. м.
2 - кімнатна	від 11 кв. м.
3 - кімнатна	від 11 кв. м.

Клас D (соціальне житло)

Зовнішні стіни і внутрішні перегородки монолітно бетонні, жорстка планування приміщень, 2 пасажирських ліфта, 1-2 вантажних ліфта. Відсутність інфраструктури. *Альтернативне назва: типовий моноліт.*

Матеріал стін	Монолітний з-бетон
Поверховість будівлі	20 – 24
Рік будівництва	с 1990 – 1995 р.
Висота стелі	до 2,7 м.
Загальна площа середньої квартири	
1 - кімнатна	42 кв. м.
2 - кімнатна	55 – 68 кв. м.
3 - кімнатна	68 – 95 кв. м.
Площа кухні середньої квартири	
1 - кімнатна	9,5 кв. м.
2 - кімнатна	9,5 кв. м.
3 - кімнатна	9,5 кв. м.

МЕТОДИКА КЛАСИФІКАЦІЇ ДІЛЯНОК ЗЕМЛІ З ПОЛІПШЕННЯМ (ДІЛЯНКИ ЗЕМЛІ ДОМОВЛОДІННЯ, КОТЕДЖІ)

Котеджне містечко - організований комплекс малоповерхової забудови, призначений для проживання або відпочинку, з земельною ділянкою, виділеною в натурі, з обов'язковою наявністю на території селища адміністративної будівлі, обслуговуючого персоналу та охорони.

Для кожного класу котеджних селищ характерний певний діапазон площ ділянок.

Клас А (елітний)

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Розташування	У найбільш екологічно чистих районах, в мальовничих місцях, в безпосередній близькості до лісу, водойм. Оточення - елітне (престижні дачні селища, об'єкти адміністрації президента, уряду, глав регіонів, великих корпорацій і т.п.). Хороша транспортна доступність.
2	Групова інфраструктура і сервіс	Розвинена інфраструктура елітних котеджних містечок що охороняються, або заповідних зон, санаторіїв, будинків відпочинку. Громадський центр, (дитячі установи, фітнес - центр, ресторан, бар, боулінг, басейн, сауна). Торговий центр, спорткомплекс (стадіон, пляж, причал, корти). Супутникове ТВ, оптико-волоконний зв'язок.
3	Безпека	Озброєна охорона в поєднанні з технічними засобами охорони.
4	Індивідуальна інфраструктура	Індивідуальна інфраструктура, в централізованих селищах, обмежена, мінімальними додатковими потребами в господарському і садово-архітектурному розвитку власної ділянки. Індивідуальна інфраструктура, при розташуванні поза централізованих селищ, що забезпечує еквівалентну безпеку і комфорт приватного життя. Захищений периметр значно більшої ділянки, «власний ліс», диференційоване оточення, будиночки постійно проживає обслуговуючого персоналу. Забезпеченість послугами в діапазоні до власного корту, пляжу, причалу і т.п.
5	Розмір котеджу	Від 300 до 700 кв. м., і більше.
6	Розмір ділянки	Від 30 соток.
7	Архітектура	Індивідуальний дизайн - проект будинку, елементи ландшафтної архітектури ділянки.
8	Матеріали будинку	Огородження (стін) будинку - червона цегла, може бути облицьований кольоровою штукатуркою, покрівлі - високоякісна глиняна черепиця або мідь.
9	Обладнання будинку	Високоякісні, автономні (в поєднанні з центральними) інженерні системи. Системи водо очистки, кондиціонування, телеспостереження. Системи телекомунікації. Кількість санвузлів за кількістю

		спалень, гідромасажна ванна (джакузі), басейн, сауна.
10	Оздоблення будинку	Імпортні матеріали вищої якості, художній дизайн.

Клас В (бізнес клас)

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Розташування	Розташування, або в котеджних містечках з розвинутою інфраструктурою що охороняються, або поза котеджних селищ, але зі зручною транспортною зв'язком.
2	Групова інфраструктура і сервіс	Розвинена інфраструктура елітних котеджних містечок що охороняються, або заповідних зон, санаторіїв, будинків відпочинку. Громадський центр, (дитячі установи, фітнес - центр, ресторан, бар, боулінг, басейн, сауна). Торговий центр, спорткомплекс (стадіон, пляж, причал, корти). Супутникове ТВ, оптико-волоконний зв'язок.
3	Безпека	Озброєна охорона в поєднанні з технічними засобами охорони.
4	Індивідуальна інфраструктура	Аналогічно елітним. Але можуть бути відсутні окремі об'єкти.
5	Розмір котеджу	Від 300 до 700 кв. м.
6	Розмір ділянки	15 - 30 соток.
7	Архітектура	Індивідуальний дизайн - проект будинку.
8	Матеріали будинку	Огородження (стін) будинку - червона цегла, покрівля - черепиця.
9	Обладнання будинку	Високоякісні, автономні (в поєднанні з центральними) інженерні системи. Системи водоочистки, кондиціонування, телеспостереження. Системи телекомунікації. Кількість санвузлів за кількістю спалень, гідромасажна ванна (джакузі), басейн, сауна.
10	Оздоблення будинку	Аналогічно елітним. Імпортні матеріали вищої якості, художній дизайн.

Клас С (середній клас)

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Розташування	Розташування, різноманітне, але переважно в екологічно чистих районах, з хорошими природними умовами.
2	Групова інфраструктура і сервіс	Школа, дитячий сад, магазин, об'єкти сфери обслуговування.
3	Безпека	Огорожа містечок, пропускний режим.
4	Індивідуальна інфраструктура	Вбудований або окремий гараж.
5	Розмір котеджу	Від 100 до 350 кв. м.
6	Розмір ділянки	8 – 15 соток.

7	Архітектура	Індивідуальні і типові проекти з урахуванням побажань замовника.
8	Матеріали будинку	Огородження (стіл) будинку: різноманітний (червоний і білий) цегла. Дерево (брус, колода, обшите вагонкою). Канадський і європейський сендвіч високої якості, матеріал покрівлі - черепиця, металочерепиця.
9	Обладнання будинку	Аналогічне класу Б, без басейну, сауни, джакузі.
10	Оздоблення будинку	Імпортні матеріали вищої якості.

Клас D (економ клас)

№	КРИТЕРІЙ	ЗНАЧЕННЯ
1	Розташування	Розташування, різноманітне, в котеджних містечках або поза ними.
2	Групова інфраструктура і сервіс	Мінімальна інфраструктура котеджних містечок і доступність інфраструктури прилеглих населених пунктів.
3	Безпека	Вимог не висувають.
4	Індивідуальна інфраструктура	Гараж.
5	Розмір котеджу	Від 70 до 150 кв. м.
6	Розмір ділянки	6 – 12 соток.
7	Архітектура	Типові проекти або власні напівпрофесійні проекти
8	Матеріали будинку	Огородження (стіл) будинку: різноманітний, вітчизняного і імпортного виробництва цегла. Дерево, пінобетон, сендвіч. Матеріал покрівлі, жерсть, м'яка утеплена покрівля з гідроізоляцією імпортна.
9	Обладнання будинку	Імпортні та вітчизняні матеріали і обладнання.
10	Оздоблення будинку	Імпортні та вітчизняні матеріали.

Клас E (будинки масової забудови)

№	КРИТЕРІЙ	ЗНАЧЕННЯ
1	Розташування	Розташування, різноманітне.
2	Групова інфраструктура і сервіс	Вимог не висувають.
3	Безпека	Вимог не висувають.
4	Індивідуальна інфраструктура	Можливий гараж або стоянка.
5	Розмір будинку	до 100 кв. м.
6	Розмір ділянки	0,5 – 6 соток.
7	Архітектура	Архітектура, невиразна, типові проекти

8	Матеріали будинку	Огородження (стін) будинку: різноманітний, вітчизняного виробництва, цегла. Дерево, пінобетон, сандвіч. Матеріал покрівлі шифер, м'яка покрівля вітчизняні й імпорتنі.
9	Обладнання будинку	Імпорتنі та вітчизняні матеріали і обладнання невисокої якості.
10	Оздоблення будинку	Імпорتنі та вітчизняні матеріали невисокої якості.

Клас F (дачні будиночки)

№	КРИТЕРІЙ	ЗНАЧЕННЯ
1	Розташування	Розташування, різноманітне. Для сезонного відпочинку без права прописки.
2	Групова інфраструктура і сервіс	Вимог не висувають.
3	Безпека	Вимог не висувають.
4	Індивідуальна інфраструктура	Вимог не висувають.
5	Розмір будинку	до 100 кв. м.
6	Розмір ділянки	0,5 – 6 соток.
7	Архітектура	Вимог не висувають.
8	Матеріали будинку	Огородження (стін) будинку: різноманітний, вітчизняного виробництва, цегла. Дерево, пінобетон, сандвіч. Матеріал покрівлі шифер, м'яка покрівля вітчизняні й імпорتنі.
9	Обладнання будинку	Імпорتنі та вітчизняні матеріали і обладнання невисокої якості.
10	Оздоблення будинку	Імпорتنі та вітчизняні матеріали невисокої якості.

МЕТОДИКА КЛАСИФІКАЦІЇ КОМЕРЦІЙНОЇ (ОФІСНОЇ) НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

Дана класифікація розроблена Асоціація Фахівців Недрухомості (ріелторів) України в 2009 році. За основу взята класифікація і стандарти опису нерухомості, розроблені РГР (Російською Гільдією Ріелторів), та Американською Торгівельною Палатою в Україні.

Комерційна нерухомість складається з сегментів:

- Офісна нерухомість;
- Торгова нерухомість;
- Складська нерухомість;
- Промислова нерухомість;
- Готельна нерухомість.

Офісна нерухомість

Одним з найбільш активних сегментів на ринку комерційної нерухомості є офісний сегмент.

Даний сегмент поділяється на три категорії:

- Професійні офісні приміщення;
- Напівпрофесійні офісні приміщення;
- Непрофесійні, підвали житлових будинків, перші поверхи квартирні офіси.

Професійні офісні приміщення

До професійних офісних приміщень відносяться бізнес центри або офісні центри.

Напівпрофесійні офісні приміщення

До напівпрофесійних офісних приміщень відносяться приміщення в будівлях нежитлового фонду. Характеризуються відносно невеликими орендними ставками, розташовані, як правило, в адміністративних будівлях і приміщеннях колишніх НДІ. Досить широко представлені на ринку і затребувані представниками малого бізнесу. В більшості своїй мають ремонт, сервіс та інфраструктуру радянських часів (охорона на рівні вахтера на прохідній, відсутність або обмежена паркова).

Непрофесійні офісні приміщення, підвали житлових будинків, перші поверхи квартирні офіси

Найчастіше такі офіси розташовані на перших поверхах житлових будинків, в квартирах з «офісним ремонтом», і як правило, не переведені з житлового в нежитловий фонд. Користуються популярністю у представників малого та середнього бізнесу з числа компаній, що працюють у сфері послуг, або для розміщення офісів «закритого» типу.

Клас А професійні офісні приміщення

Офісні будівлі класу А повинні відповідати 10 обов'язковим критеріям.

№	КРИТЕРІЙ	ЗНАЧЕННЯ
1	Призначення	Бізнес центр
2	Вік будівлі	З 2005 року. Нове будівництво.
3	Розташування	Розташування на головних транспортних артеріях і площах, із зручним під'їздом.
4	Конструктивні рішення	Монолітно-каркасне, метало-каркасна будівля. Можливість установки фальш підлог і підвісних стель; висота від підлоги до підлоги наступного поверху не менше 3,6 м., (не менше 2,7 м., від фальш підлоги до підвісної стелі в закінченому стані).
5	Планувальні рішення	Оптимальні. Раціональна ефективна сітка колон (відстань між колонами не менше 6 м.), раціональне співвідношення між колонами і вікнами, що забезпечує гнучкість планування.
6	Архітектура та оздоблення	Індивідуальний (авторський) проект. Зовнішня обробка високоякісними матеріалами. Внутрішнє оздоблення за індивідуальним замовленням орендаря. Панорамне скління. Окрема, чітко позначена вхідна група з фойє в офісну частину будівлі.
7	Інженерія	Інженерія високоякісна, зарубіжних виробників. Автоматизовані системи життєзабезпечення. Повністю контрольований мікроклімат в приміщеннях, підтримка постійної температури і вологості за допомогою єдиної комбінованої системи вентиляції, опалення та кондиціонування повітря. Сучасні системи безпеки будівлі, (джерело безперебійного живлення). Енергопостачання з розрахунку, щонайменше, 50 Вт на 1кв. м., орендованих площ при повному освітленні і підключеному обладнанні, забезпечене електропостачанням по I категорії, або за допомогою дизель-генератора.
8	Інфраструктура та сервіс	Розгорнута інфраструктура централізованого забезпечення орендарів оргтехнікою, засобами зв'язку та телекомунікації, конференц-зали, засоби побутового обслуговування та відпочинку. Оптиковолоконні цифрові телефонні лінії.

9	Паркінг	Достатня кількість машино-місць на підземній автостоянці. Охоронювані стоянки з кількістю місць не менше одного на 60 кв. м., офісних приміщень.
10	Управління будівлею	Професійне управління, що відповідає міжнародним стандартам. Професійний досвідчений орендодавець. Будівля міститься в бездоганному стані, має власні служби безпеки, управління та обслуговування. Наявність правильно оформленої юридичної документації на право власності та експлуатації

Клас В професійні офісні приміщення

Офісні будівлі класу В повинні відповідати 7 обов'язковим критеріям

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Призначення	Бізнес центр, або офісна будівля.
2	Вік будівлі	З 2000 року. Бізнес центри після 7-10 років експлуатації, або спеціальні нові офісні будівлі, або реконструйовані особняки.
3	Розташування	Невідповідність деяким вимогам до класу А.
4	Конструктивні рішення	Монолітно - каркасні, метало - каркасні, цегляні будівлі. Можливість установки фальш підлог і підвісних стель.
5	Інженерія	Повністю контрольований мікроклімат в приміщеннях, підтримка постійної температури за допомогою єдиної комбінованої системи вентиляції, опалення та кондиціонування повітря, сучасні системи безпеки будівлі, достатню інженерне забезпечення, (джерело безперебійного живлення).
6	Паркінг	Парковка, що забезпечує достатню кількість машино-місць.
7	Управління будівлею	Управління будівлею, що відповідає міжнародним стандартам, професійний досвідчений орендодавець, наявність правильно оформленої юридичної документації на право власності та експлуатації будівлі.

Клас С напівпрофесійні офісні приміщення

Офісні будівлі класу С повинні відповідати 6 обов'язковим критеріям

№	КРИТЕРІЙ	ЗНАЧЕННЯ
1	Призначення	Офісні будівлі.
2	Вік будівлі	До 2000 року. Застарілі офісні будівлі, реконструйовані будівлі іншого призначення.
3	Розташування	З недоліками в розташуванні (віддаленість від транспортних артерій, незручний під'їзд).
4	Інженерія	Система попереднього охолодження припливного повітря (comfort cooling), або спліт - системи кондиціонування повітря.
5	Паркінг	Недостатня кількість машино-місць.
6	Управління будівлею	Цілодобова охорона, добра служба експлуатації, досвідчений орендодавець.

Клас D напівпрофесійні офісні приміщення

Офісні будівлі класу D повинні відповідати 4 обов'язковим критеріям

№	КРИТЕРІЙ	ЗНАЧЕННЯ
1	Призначення	Нежитлові приміщення в адміністративно офісних будівлях, науково дослідних інститутах, пристосовані під офіси.
2	Вік будівлі	До 2000 року. Більше 20 років.
3	Архітектура та оздоблення	Більш-менш якісний ремонт.
4	Інженерія	Застарілі інженерні комунікації.

Клас E непрофесійні офісні приміщення

Офісні будівлі класу E це, перші поверхи, квартирні офіси, підвали житлових будинків

№	КРИТЕРІЙ	ЗНАЧЕННЯ
1	Призначення	Нежитлові приміщення в житлових та нежитлових будівлях, пристосовані для розміщення офісів (перші поверхи та підвали житлових будинків, колишні дитячі садки тощо).
2	Архітектура та оздоблення	Більш-менш якісний ремонт приміщень.
3	Інженерія	Застарілі інженерні комунікації.

Клас F непрофесійні офісні приміщення

Офісні будівлі класу F це, перші поверхи, квартирні офіси, підвали житлових будинків

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Призначення	Те саме, що клас E, але не пристосовані під офіси і без ремонту.
2	Архітектура та оздоблення	Потрібно реконструкція та ремонт приміщень.
3	Інженерія	Застарілі інженерні комунікації.

МЕТОДИКА КЛАСИФІКАЦІЇ КОМЕРЦІЙНОЇ (ТОРГОВОЇ) НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

Класифікація Торгової нерухомості

Всі типи торгових центрів служать, різним купівельним потребам і класифікуються в залежності від розміру центру, розташування і орендарів, торгових операторів, присутніх в них. Часто при визначенні типу торгового центру враховуються і групи споживачів або цільові покупці.

Клас 1. Торгово-Розважальний Комплекс ТРК ТЦ міжрайонний.

Клас 2. Торгово-Розважальний Комплекс ТРК ТЦ районний.

Клас 3. Отдельное будівля, магазин (супермаркет, універсам, магазин).

Клас 4. Окрема будівля, магазин (салон, меблевий центр, техноцентр, дитячий світ).

Клас 5. Універмаг, гастроном, продовольчий, промтоварний магазин, аптека і т.д.

Клас 6. Прибудова, павільйон, магазин, «скельця», кіоск (малі форми).

Невелике торгове підприємство, яке обслуговує мешканців мікрорайону.

Клас 7. Бутік.

Клас 8. Нежитлові приміщення вільного призначення (відремонтовані).

Клас 9. Нежитлові приміщення вільного призначення (без ремонту).

Клас 10. Нежитлові приміщення вільного призначення Кафе Бари.

Клас 11. Нежитлові приміщення вільного призначення Ресторани

Клас 1 (shopping centers)

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Формат об'єкта, прийняті назви	Торговий комплекс (ТК). Торгово-розважальний комплекс (ТРК). Торговий центр (ТЦ) міжрайонний. Мегамолл, гіпермолл.
2	Товарна спеціалізація	Змішані - всі види товарів (без елітних груп).
3	Основний споживач	Середній клас.
4	Конструктив, архітектура і оздоблення	Сучасний комплекс капітальних будівель модною архітектури, відповідної навколишній забудові. Якісна обробка із застосуванням яскравих пластмас, скла, синтетичних матеріалів.
5	Планувальні рішення	Оптимальні (атріум, галереї, холи, ескалатори).
6	Інфраструктура і сервіс, центри тяжіння	Максимально широкий розвиток додаткових послуг та сервісу, в тому числі розважального. Розважальні центри,

		мультиплекси, фуд-корти, луна-парк, боулінг, дитячий майданчик, каток. Внутримагазинної транспорт, безкоштовна доставка і установка великої побутової техніки, офісні приміщення та готель і т.п.
7	Розташування	У вокзалів, на головних транспортних артеріях, із зручним під'їздом легкового автотранспорту і підходом від метро і ін. Станцій громадського транспорту.
8	Паркінг	Охоронювані стоянки (не менше 1 на 50 кв. м., торгової площі).
9	Управління будівлею	Професійне управління, яке відповідає міжнародним стандартам. Професійний досвідчений орендодавець. Будівля міститься в бездоганному стані, має власні служби безпеки, управління і обслуговування. Наявність правильно оформленої юридичної документації на право власності і експлуатації.

Клас 2 (Shopping centers)

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Формат об'єкта, прийняті назви	Торговий комплекс (ТК). Торговий центр (ТЦ). Гіпермаркет (районний).
2	Товарна спеціалізація	Те ж, що в класі 1.
3	Основний споживач	Те ж, що в класі 1.
4	Конструктив, архітектура і оздоблення	Те ж, що в класі 1.
5	Планувальні рішення	Те ж, що в класі 1.
6	Інфраструктура і сервіс, центри тяжіння	Наявність додаткових послуг та сервісу. Хімчистка, фотолабораторія, банкомат, обмінний пункт, бар, кафетерій. Парікмахерская, солярій, аптечний кіоск, упаковка подарунків. Обслуговування кредитних карт, дитяча ігрова кімната, безкоштовна доставка і установка великої побутової техніки та ін.
7	Розташування	На головних площах і транспортних артеріях, із зручним

		під'їздом легкового автотранспорту і підходом від метро і ін. Станцій громадського транспорту.
8	Паркінг	Охоронювані стоянки.
9	Управління будівлею	Те ж, що в класі 1.

Клас 3 (Street retail - 1)

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Формат об'єкта, прийняті назви	Окрема будівля - магазин. Супермаркет, універсам, магазин, бутік.
2	Товарна спеціалізація	Універсальні - всі види продовольчих або непродовольчих товарів (від масових до елітних).
3	Основний споживач	Середній і вищий середній клас, працівники іноземних фірм і організацій.
4	Конструктив, архітектура і оздоблення	Сучасне капітальна будівля або частина будівлі (в цокольному поверсі). Якісна реконструкція та оздоблення.
5	Планувальні рішення	Зручна організація потоку покупців.
6	Інфраструктура і сервіс, центри тяжіння	Наявність додаткових послуг та сервісу. Обмінний пункт, бар, кафетерій, аптечний кіоск, упаковка подарунків. Обслуговування кредитних карт, супутні товари та ін.
7	Розташування	Розташування на головних транспортних артеріях і площах, із зручним під'їздом, з великим потоком пішоходів («прохідне місце»).
8	Паркінг	Наявність паркування.
9	Управління будівлею	Управління будівлею, що відповідає міжнародним стандартам, професійний досвідчений орендодавець, наявність правильно оформленої юридичної документації на право власності і експлуатації будівлі.

Клас 4 (Street retail - 2)

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Формат об'єкта, прийняті назви	Окрема будівля - магазин. Салон, меблевий центр, техноцентр, дитячий світ і т.д.

2	Товарна спеціалізація	Комбіновані - реалізують кілька груп товарів, об'єднаних спільністю попиту.
3	Основний споживач	Середній і вищий клас, працівники іноземних фірм і організацій.
4	Конструктив, архітектура і оздоблення	Сучасна капітальна будівля або частина будівлі (в цокольному або першому поверсі). Якісна реконструкція та оздоблення. Hi-tech, модні стилі, модні матеріали.
5	Планувальні рішення	Зручна організація потоку покупців.
6	Інфраструктура і сервіс, центри тяжіння	Наявність деяких додаткових послуг та сервісу. Обмінний пункт, обслуговування кредитних карт, супутні товари та ін.
7	Розташування	Розташування на транспортних артеріях і площах, із зручним під'їздом, з великим потоком пішоходів («прохідне місце»).
8	Паркінг	Наявність паркування.
9	Управління будівлею	Цілодобова охорона; хороша служба експлуатації; досвідчений орендодавець.

Клас 5 (Market store in bilding)

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Формат об'єкта, прийняті назви	Універмаг, гастроном, продовольчий, промтоварний магазин, аптека і т.д.
2	Товарна спеціалізація	Універсальні або спеціалізовані на окремих товарних групах в середній і нижній ціновій ніші.
3	Основний споживач	Жителі даного району.
4	Конструктив, архітектура і оздоблення	Нижні поверхи в житловому або офісному будинку або окрема будівля. Стандартний косметичний ремонт.
5	Планувальні рішення	Вимоги не пред'являються.
6	Інфраструктура і сервіс, центри тяжіння	Вимоги не пред'являються.
7	Розташування	Розташування на транспортних артеріях, вулицях, площах.
8	Паркінг	Вимоги не пред'являються.
9	Управління будівлею	Цілодобова охорона; хороша служба експлуатації; досвідчений орендодавець.

Клас 6 (Магазин на розі)

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Формат об'єкта, прийняті назви	Прибудова, павільйон. Магазин, «скляшка», кіоск (малі форми) невелике торговельне підприємство, яке обслуговує мешканців мікрорайону.
2	Товарна спеціалізація	Спеціалізовані і вузькоспеціалізовані товарні групи в нижній цінній ніші (включаючи дешевий імпорт, підробки).
3	Основний споживач	Пасажири метрополітену, перехожі, туристи. Жителі мікрорайону, пенсіонери, з невеликим доходом.
4	Конструктив, архітектура і оздоблення	Вимоги не пред'являються.
5	Планувальні рішення	Вимоги не пред'являються.
6	Інфраструктура і сервіс, центри тяжіння	Вимоги не пред'являються.
7	Розташування	У станцій метро, на ринках, на вулицях і площах, піших туристичних маршрутах. У середині мікрорайону, двору.
8	Паркінг	Вимоги не пред'являються.
9	Управління будівлею	Вимоги не пред'являються.

Клас 7 (Бутік)

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Формат об'єкта, прийняті назви	Бутік.
2	Товарна спеціалізація	Вузькоспеціалізовані товари однієї знакової фірми світового класу, найвищої цінної ніші.
3	Основний споживач	Еліта.
4	Конструктив, архітектура і оздоблення	Приміщення невеликого обсягу в елітному будинку, вишукана класика, натуральні матеріали.
5	Планувальні рішення	Вимоги не пред'являються.
6	Інфраструктура і сервіс, центри тяжіння	Вимоги не пред'являються.
7	Розташування	На вулицях і в районах з елітною забудовою.

8	Паркінг	Наявність місць для паркування.
9	Управління будівлею	Професійне управління, цілодобова охорона, відео спостереження.

Клас 8

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Формат об'єкта, прийняті назви	Нежитлові приміщення вільного призначення (відремонтовані).
2	Товарна спеціалізація	Не визначена.
3	Основний споживач	Не визначений.
4	Конструктив, архітектура і оздоблення	Перші поверхи та підвали житлового будинку. Більш-менш якісний ремонт. Наявність вітрин.
5	Планувальні рішення	Не визначено.
6	Інфраструктура і сервіс, центри тяжіння	Не визначена.
7	Розташування	Різноманітне.
8	Паркінг	Вимоги не пред'являються.
9	Управління будівлею	Вимоги не пред'являються.

Клас 9

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Формат об'єкта, прийняті назви	Нежитлові приміщення вільного призначення (без ремонту).
2	Товарна спеціалізація	Не визначена.
3	Основний споживач	Не визначений.
4	Конструктив, архітектура і оздоблення	Перші поверхи та підвали житлового будинку. Потрібна реконструкція і ремонт.
5	Планувальні рішення	Не визначено.
6	Інфраструктура і сервіс, центри тяжіння	Не визначена.
7	Розташування	Різноманітне.
8	Паркінг	Вимоги не пред'являються.
9	Управління будівлею	Вимоги не пред'являються.

Клас 10

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Формат об'єкта, прийняті назви	Нежитлові приміщення вільного призначення, Кафе Бари.
2	Товарна спеціалізація	Не визначена.
3	Основний споживач	Пасажири метрополітену, перехожі, туристи. Жителі мікрорайону.
4	Конструктив, архітектура і оздоблення	Перші поверхи та підвали житлового будинку. Більш-менш якісний ремонт. Наявність вітрин.
5	Планувальні рішення	Вимоги не пред'являються.
6	Інфраструктура і сервіс, центри тяжіння	Вимоги не пред'являються.
7	Розташування	У станцій метро, на ринках, на вулицях і площах, піших туристичних маршрутах. У середині мікрорайону, двору.
8	Паркінг	Вимоги не пред'являються.
9	Управління будівлею	Вимоги не пред'являються.

Клас 11

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Формат об'єкта, прийняті назви	Нежитлові приміщення вільного призначення, Ресторани.
2	Товарна спеціалізація	Не визначена.
3	Основний споживач	Середній і вищий клас, працівники іноземних фірм і організацій.
4	Конструктив, архітектура і оздоблення	Сучасна капітальна будівля або частина будівлі (в цокольному або першому поверсі). Якісна реконструкція та оздоблення. Hi-tech. Модні стилі, модні матеріали.
5	Планувальні рішення	Вимоги не пред'являються.
6	Інфраструктура і сервіс, центри тяжіння	Наявність деяких додаткових послуг та сервісу. Обмінний пункт, обслуговування кредитних карт.
7	Розташування	Розташування на головних транспортних артеріях і площах, із зручним під'їздом, потоком пішоходів.
8	Паркінг	Наявність місць для паркування.
9	Управління будівлею	Професійне управління, цілодобова охорона.

МЕТОДИКА КЛАСИФІКАЦІЇ СКЛАДСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

Класифікація складських приміщень, розроблена комітетом статистики та аналітиці ЛЄУ, за основу взяли класифікацію та стандарти опису, розроблені РГР (Російською Гільдією Ріелтерів).

Клас А

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Опис	Сучасне одноповерхова складська будівля (побудоване за сучасними технологіями) з легких металоконструкцій і сандвіч панелі, переважно прямокутної форми, без колон або з кроком колон не менше 12 метрів, з відстанню між прольотами не менше 24 метрів.
2	Площа забудови	45 -55%
3	Місцезнаходження	За межею міста (0 - 30 км., від основної міської окружної дороги). Наявність транспортної магістралі.
4	Інфраструктура	Висококласний інфраструктура, наявність майданчиків для відстою великовантажних автомобілів і паркування легкових автомобілів можливість для маневрування і обслуговування вантажного транспорту (не менше 1 вантажно-розвантажувальної рампи на 500 кв. м., складської площі).
5	Висота стель	10 - 13 м., що дозволяє установку багаторівневого стелажного обладнання 6 - 7 ярусів.
6	Підлога	Ідеально рівна і водостійка, анти пилове покриття, з навантаженням не менше 5 тон / м. кв., на рівні 1,20 м., від землі.
7	Сигналізація пожежогасіння	Система пожежної сигналізації та автоматичної системи пожежогасіння (спринклерна або порошкова).
8	Температурний режим	Регульований. Теплові завіси на воротах. Автоматичні ворота докового типу з гідравлічним пандусом, регульованим по висоті.
9	Кондиціонування	Центральне кондиціонування або примусова вентиляція.
10	Охорона	Наявність системи обліку та контролю доступу співробітників. Система охоронної сигналізації та відеоспостереження. Огороджена і цілодобово

		охороняється, освітлена впорядкована територія.
11	Телефонні лінії	Оптоволоконні.
12	Автономна електростанція	Автономна електропідстанція та тепловий вузол.
13	Офісні площі	Офісні площі при складі (можливість створення офісних приміщень для кожного юніта комплексу з власної вхідною групою).
14	Менеджмент	Професійний.
15	Залізнична гілка	Бажано, але не обов'язкова вимога.

Клас В

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Опис	Одне - двоповерхова складська будівля, переважно прямокутної форми, новозбудоване або реконструйоване промислова будівля. У разі двоповерхової будівлі необхідна наявність достатньої кількості вантажних ліфтів (підйомників) вантажопідйомністю не менше 3-х тонн, не менше 1 на 2000 кв. м.
2	Площа забудови	45 -55 %
3	Місцезнаходження	Найгірша транспортна доступність 1 - 2 км., від магістральних доріг.
4	Інфраструктура	Наявність майданчиків для відстою великовантажних автомобілів і паркування легкових автомобілів можливість для маневрування і обслуговування вантажного транспорту.
5	Висота стель	Не менш 6 - 8 метрів.
6	Підлога	Асфальт або бетон без покриття (ідеально рівна), з навантаженням не менше 5 тон / м. кв., на рівні 1,20 м., від землі.
7	Сигналізація пожежогасіння	Пожежні сигналізації і гидрантна система пожежогасіння.
8	Температурний режим	Регульований. Теплові завіси на рампах. Автоматичні ворота докового типу з гідравлічним пандусом, регульованим по висоті. Єдині системи енергопостачання, опалення та охолодження.

9	Охорона	По периметру території. Система охоронної сигналізації та система відеоспостереження.
10	Залізнична гілка	Бажано, але не обов'язкова вимога.

Клас С

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Опис	Капітальне виробниче приміщення або утеплені ангари.
5	Висота стель	Від 3,5 до 18 метрів.
6	Підлога	Асфальт або бетонна плитка, бетон без покриття.

Клас D

№	КРИТЕРІЇ	ЗНАЧЕННЯ
1	Опис	Підвальні приміщення і об'єкти ГО, опалювальні виробничі приміщення або ангари.

ДЕРЖАВНИЙ КЛАСИФІКАТОР БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД ДК 018-2000

Державний класифікатор будівель та споруд (ДК БС) є складовою частиною Державної системи класифікації та кодування техніко-економічної та соціальної інформації. Класифікатор розроблено відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 27.06.1998 р. №971. “Про програму реформування державної статистики на період до 2002 року”.

Об’єктами класифікації в ДК БС є будівлі виробничого та невиробничого призначення та інженерні споруди різного функціонального призначення.

Споруди - це будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт.

Будівлі - це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів. До будівель відносяться: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти тощо.

Як констатовано вище, будівлі класифікуються за їх функціональним призначенням. Будівлі, що використовуються або запроектовані для декількох призначень (комбіноване житло, готель і контора), повинні бути ідентифіковані за однією класифікаційною ознакою відповідно до головного призначення. Головне призначення повинно бути визначене таким чином: обчислюється відсоткове співвідношення площ різних за призначенням приміщень будівлі в складі повної загальної площі та віднести ці приміщення згідно з їх призначенням чи використанням до відповідного класифікаційного угруповання.

125 Будівлі промислові та склади

1251 Будівлі промислові

Цей клас включає:

- криті будівлі промислового призначення, наприклад, фабрики, майстерні, заводи, складальні підприємства тощо за їх функціональним призначенням

Цей клас не включає:

- резервуари, силосні та склади (1252)
- будівлі сільськогосподарського призначення (1271)
- комплексні промислові споруди (електростанції, нафтопереробні заводи тощо), які не мають характеристик будівель (230)

- 1251.1 Будівлі підприємств машинобудування та металообробної промисловості
- 1251.2 Будівлі підприємств чорної металургії
- 1251.3 Будівлі підприємств хімічної та нафтохімічної промисловості
- 1251.4 **Будівлі підприємств легкої промисловості**
- 1251.5 Будівлі підприємств харчової промисловості
- 1251.6 Будівлі підприємств медичної та мікробіологічної промисловості
- 1251.7 Будівлі підприємств лісової, деревообробної та целюлозно-паперової промисловості
- 1251.8 **Будівлі підприємств будівельної індустрії, будівельних матеріалів та виробів, скляної та фарфоро-фаянсової промисловості**
- 1251.9 **Будівлі інших промислових виробництв, включаючи поліграфічне**

До вибірки об'єктів дослідження, виробничі комплекси, програма «Olimp-News» відбиратиме тільки ті об'єкти, які відповідають коду:

- 1251.4 Будівлі підприємств легкої промисловості;
- 1251.8 Будівлі підприємств будівельної індустрії, будівельних матеріалів та виробів, скляної та фарфоро-фаянсової промисловості;
- 1251.9 Будівлі інших промислових виробництв, включаючи поліграфічне.

МЕТОДИКА КЛАСИФІКАЦІЇ БУДІВЛІ ДЛЯ КОНТОРСЬКИХ ТА АДМІНІСТРАТИВНИХ ЦІЛЕЙ

Будівлі офісні

122 Будівлі офісні

Цей клас включає:

- будівлі, що використовуються як приміщення для конторських та адміністративних цілей, в тому числі для промислових підприємств, банків, поштових відділень, органів місцевого управління, урядових та відомчих департаментів тощо

Цей клас включає також:

- центри для з'їздів та конференцій, будівлі органів правосуддя, парламентські будівлі

Цей клас не включає:

- офіси в будівлях, що призначені (використовуються), головним чином, для інших цілей

1220.1 Будівлі органів державного та місцевого управління

1220.2 Будівлі фінансового обслуговування

1220.3 Будівлі органів правосуддя

1220.4 Будівлі закордонних представництв

1220.5 Адміністративно-побутові будівлі промислових підприємств

1220.9 Будівлі для конторських та адміністративних цілей інші

До вибірки об'єктів дослідження, адміністративні приміщення, програма «Olimp-News» відбиратиме тільки ті об'єкти, які відповідають коду:

1220.5 Адміністративно-побутові будівлі промислових підприємств;

1220.9 Будівлі для конторських та адміністративних цілей інші.

МЕТОДИКА КЛАСИФІКАЦІЇ ВИДІВ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ

Класифікація видів цільового призначення земель (далі - КВЦПЗ) розроблена відповідно до Земельного кодексу України, Законом України "Про землеустрій" та Положення про Державний комітет України із земельних ресурсів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.03.2008 № 224.

Код та цільове призначення земель застосовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у державному земельному кадастрі.

КВЦПЗ застосовується для використання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, організаціями, підприємствами, установами для ведення обліку земель та формування звітності по земельних ресурсах.

КВЦПЗ визначає розподіл земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, видом господарської діяльності, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів.

Розділ	Підрозділ	Назва	код розділу
01		Землі сільськогосподарського призначення	
	01.02	Для ведення фермерського господарства	
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства	
	01.05	Для індивідуального садівництва	
02		Землі житлової та громадської забудови	
		Землі житлової забудови (землі, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше); землі, які використовуються для розміщення гаражного будівництва)	95 96 97
	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	
	02.07	Для іншої житлової забудови	
11		Землі промисловості (землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних	

		будівель і споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд)	
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	15-37
	11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд будівельних організацій та підприємств	45

До вибірки об'єктів дослідження, **вартість сотки землі відповідно до цільового призначення**, програма «Olimp-News» відбиратиме тільки ті об'єкти, які відповідають підрозділу:

01.02 Для ведення фермерського господарства;

01.03 Для ведення особистого селянського господарства;

01.04 Для ведення підсобного сільського господарства;

01.05 Для індивідуального садівництва

02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);

02.07 Для іншої житлової забудови;

11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;

11.03 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд будівельних організацій та підприємств.