

Содержание



| | |
|--|-----------|
| Предисловие | 7 |
| Глава 1. Теоретические основы экономики недвижимости. | 13 |
| 1.1. Характеристика объектов недвижимости | 13 |
| 1.2. Законодательная база оценки объектов недвижимости | 18 |
| 1.3. Субъекты оценки недвижимости и их права | 22 |
| 1.4. Классификация объектов недвижимости | 26 |
| 1.5. Жизненный цикл объекта недвижимости | 28 |
| 1.6. Бизнес как объект недвижимости | 30 |
| 1.7. Принципы оценки объектов недвижимости | 31 |
| 1.8. Цена и стоимость объекта недвижимости | 33 |
| 1.9. Характеристика оценочной деятельности | 39 |
| 1.10. Рынок недвижимости. | 43 |
| <i>Вопросы, контрольные задания и тесты.</i> | <i>51</i> |
| Глава 2. Теоретические положения методов оценки объектов недвижимости. | 57 |
| 2.1. Характеристика денежных потоков объектов недвижимости | 57 |
| 2.2. Характеристика финансовых функций, используемых при оценке денежных потоков объектов недвижимости. | 63 |
| 2.3. Функция дисконтирования PV | 69 |
| 2.4. Функция «текущая стоимость аннуитета» PVA | 73 |
| 2.5. Функция «будущая стоимость аннуитета» FVA | 80 |
| 2.6. Функция «периодический взнос на погашение кредита» РМТ | 82 |
| 2.7. Функция «периодический взнос на накопление фонда» РМТФ | 85 |
| <i>Вопросы, контрольные задания и тесты.</i> | <i>89</i> |

| | |
|--|------------|
| Глава 3. Доходный подход к оценке объектов недвижимости | 94 |
| 3.1. Общие понятия доходного подхода | 94 |
| 3.2. Методы расчета общего коэффициента капитализации дохода | 96 |
| 3.3. Использование методов капитализации для оценки бизнеса при принятии управленческих решений | 104 |
| 3.4. Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП). | 122 |
| <i>Вопросы, контрольные задания и тесты.</i> | <i>127</i> |
| Глава 4. Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости | 136 |
| 4.1. Сущность сравнительного подхода | 136 |
| 4.2. Характеристика основных методов сравнительного подхода | 139 |
| 4.3. Методика применения сравнительного подхода к оценке объекта недвижимости | 142 |
| 4.4. Применение сравнительного подхода при принятии управленческих решений | 146 |
| <i>Вопросы, контрольные задания и тесты.</i> | <i>155</i> |
| Глава 5. Затратный подход к оценке стоимости объекта недвижимости. | 158 |
| 5.1. Основные положения затратного подхода к оценке стоимости объекта недвижимости | 158 |
| 5.2. Методика применения затратного подхода. | 161 |
| 5.3. Методы оценки физического износа объектов недвижимости | 168 |
| 5.4. Методы оценки функционального износа | 191 |
| 5.5. Методы оценки внешнего износа объекта недвижимости | 198 |
| 5.6. Оценка общего уровня износа объекта недвижимости | 201 |
| 5.7. Использование затратного подхода к оценке объектов недвижимости | 201 |
| 5.8. Использование затратного подхода для расчета рыночной стоимости и себестоимости оборудования | 205 |
| 5.9. Использование затратного подхода для определения сметной стоимости строительства | 212 |
| <i>Вопросы, контрольные задания и тесты.</i> | <i>230</i> |
| Глава 6. Оценка рыночной стоимости земельного участка | 238 |
| 6.1. Общие понятия о земельном участке | 238 |
| 6.2. Кадастровая оценка земли | 243 |

| | |
|---|------------|
| 6.3. Общая характеристика методов оценки земельных участков | 247 |
| 6.4. Практика оценки земельных участков | 250 |
| <i>Вопросы, контрольные задания и тесты.</i> | 272 |
| Глава 7. Оценка рискованности операций с объектами недвижимости | 280 |
| 7.1. Риски при осуществлении операций с объектами недвижимости | 280 |
| 7.2. Характеристика методов оценки риска | 290 |
| 7.3. Оценка рискованности операций с объектами недвижимости с помощью вероятностных методов. | 300 |
| 7.4. Оценка рискованности операций с объектами недвижимости с помощью кумулятивного уровня риска. . . | 310 |
| 7.5. Оценка риска потери доходов при выполнении строительно-монтажных работ по объекту недвижимости. . | 318 |
| 7.6. Методы управления рисками | 324 |
| <i>Вопросы, контрольные задания и тесты.</i> | 330 |
| Глава 8. Оценка эффективности инвестиций в объекты недвижимости | 336 |
| 8.1. Инвестиции и их классификация | 336 |
| 8.2. Собственные источники финансирования объектов недвижимости | 340 |
| 8.3. Характеристика заемных источников финансирования объектов недвижимости | 343 |
| 8.4. Ипотечное кредитование | 345 |
| 8.5. Финансовый лизинг | 352 |
| 8.6. Выбор источников финансирования объектов недвижимости | 361 |
| 8.7. Цена источников финансирования объектов недвижимости | 371 |
| 8.8. Влияние источников финансирования на ставку дисконтирования для оценки чистых доходов от объектов недвижимости | 372 |
| 8.9. Характеристика методов оценки эффективности инвестиций в объекты недвижимости. | 383 |
| 8.10. Статические методы оценки объектов недвижимости. | 386 |
| 8.11. Динамические методы оценки инвестиций в объекты недвижимости | 394 |

| | |
|---|-----|
| 8.12. Использование методов операционного анализа для оценки эффективности инвестиций в объекты недвижимости. | 408 |
| <i>Вопросы, контрольные задания и тесты.</i> | 414 |
| Глава 9. Налогообложение объектов недвижимости | 426 |
| 9.1. Налог на имущество организаций | 426 |
| 9.2. Земельный налог | 441 |
| 9.3. Оценка риска для налогоплательщика — собственника объекта недвижимости | 451 |
| <i>Тесты и задачи</i> | 455 |
| Ответы на тесты и комментарии | 457 |
| Использованная литература | 477 |

Предисловие



В рыночных условиях особое значение приобретают вопросы оценки вещественного богатства, включая заводы и оборудование, жилые и производственные здания, потребительские товары длительного пользования, земельные участки. Изменение этого богатства влияет не только на уровень его воспроизводства, но и на качество жизни людей.

Экономика воспроизводства — это экономика недвижимости. С развитием рыночных отношений увеличивается число элементов и видов предпринимательской деятельности, учитываемых при оценке вещественного богатства, поэтому знания по экономике недвижимости становятся все более востребованными. Чем больше элементов учитывается при оценке вещественного богатства, тем сложнее производить оценку состояния и эффективности его использования. Современный специалист должен знать действующее законодательство, нормативные, правовые и методические документы, регламентирующие деятельность участников на рынке недвижимости, методы экспертизы и оценки объектов недвижимости и условия их применения, экономические основы оценки недвижимости, уметь применять эти знания на практике с учетом поставленной цели оценки и изменения факторов, воздействующих на объект недвижимости.

В учебнике изложены основополагающие вопросы, раскрывающие сущность экономики недвижимости. Отправной точкой для разработки учебника послужили лекции и практические занятия по данной дисциплине, проводимые со слушателями в Государственной академии профессиональной переподготовки и

повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы (ГАСИС).

В данном учебнике изложены стандартные методы оценки объектов недвижимости, апробированные в отечественной практике, а также показаны возможности их применения к различным видам имущества предприятий на конкретных примерах. С помощью изложенных методов студенты, а также лица, начинающие или действующие на рынке недвижимости, смогут познакомиться и освоить методические и технологические аспекты оценки недвижимого имущества, принимать обоснованные управленческие решения по оценке объекта недвижимости с учетом основных воздействующих факторов.

В *главе 1* даются основные понятия, раскрывающие экономическую сущность объекта недвижимости, а также характеристика законодательной базы при операциях с объектами недвижимости и на ее основе показана юридическая сущность объектов недвижимости. Приведена классификация объектов недвижимости в зависимости от факторов, наиболее часто используемых при оценке объектов недвижимости. Изложены основные оценочные принципы объектов недвижимости в отношении их полезности и эксплуатации. Раскрыта сущность основных стоимостных показателей оценки объекта недвижимости: «затраты», «цена», «стоимость». Рассмотрены основные этапы процесса оценки объектов недвижимости, и приведена сравнительная характеристика видов стоимости объектов недвижимости в зависимости от цели оценки. Приведены основные особенности и факторы, воздействующие на состояние рынка недвижимости, и показана необходимость учета воздействия внешних и внутренних факторов, характеризующих спрос и предложение, уровни конкуренции, правового, функционального и нормативного регулирования сделок с недвижимостью.

В *главе 2* содержатся основные теоретические положения методов оценки объектов недвижимости. Раскрывается сущность и значимость процесса движения денежных средств, приведена классификация денежных потоков, возникающих во времени в результате функционирования объекта недвижимости. Дана характеристика финансовых функций, используемых при оценке денежных потоков объектов недвижимости, и основных факторов,

воздействующих на них. Особое внимание уделено стандартным функциям сложного процента — таким, как: будущая стоимость аннуитета; дисконтирование; текущая стоимость аннуитета; периодический взнос в погашение кредита; периодический взнос на накопление фонда. Показано на конкретных примерах, что с помощью этих функций можно даже при изменении факторов функции сложного процента достаточно просто найти ответы на следующие вопросы: каков будет размер денежных средств на счете инвестора, если в течение T лет M раз в год вносить фиксированную сумму денежных средств, а банк начисляет на хранящийся вклад R процентов годовых; какую сумму денежных средств необходимо поместить на депозит сегодня, чтобы через T лет при начислении M раз в год и годовой процентной ставке R накопить определенную сумму денежных средств; какой размер денежных средств необходимо поместить на депозит сегодня при годовой процентной ставке R , чтобы в течение T лет M раз в год (в начале или в конце года) снимать со счета определенные равные суммы денежных средств?

В *главе 3* изложены общие понятия доходного подхода к оценке объектов недвижимости, основанного на предположении, что можно обоснованно определить будущие денежные доходы оцениваемого объекта недвижимости и ставки доходности соответствующих инвестиций. Перечислены основные источники и факторы, влияющие на размер доходов от недвижимости. Даны характеристика, условия применения, преимущества и недостатки основных методов доходного подхода. На конкретных примерах показано, что использование методов доходного подхода на практике помогает принимать объективные управленческие решения при изменении факторов среды функционирования объекта недвижимости, способствует повышению эффективности используемых ресурсов, отдачи от инвестированных средств в объекты недвижимости.

В *главе 4* изложены основные положения сравнительного подхода к оценке недвижимости, раскрыта сущность, условия применения и преимущества сравнительного подхода. На основе понятия «аналог» показано на конкретных примерах, что ориентировочно рыночная стоимость объектов недвижимости, имеющих сходные отраслевые, региональные, производственные и финансовые ха-

рактические характеристики, может быть определена с помощью цены аналога объекта оценки, если известны условия сделки, состоявшейся при сходных обстоятельствах. Изложенные методики сравнительной оценки объекта недвижимости позволят на практике более полно учитывать требуемые факторы, воздействующие на конкретные объекты-аналоги и сравнимый объект, оценивать степень сходства между объектами-аналогами с требуемой точностью, определять предварительную рыночную цену объекта, а также принимать обоснованные управленческие решения.

В *главе 5* изложены основные положения, достоинства и недостатки затратного подхода к оценке стоимости объекта недвижимости, условия его применения. Объект недвижимости рассматривается с позиции понесенных издержек на его функционирование, на воспроизводство на дату оценки новой точной копии объекта оценки или на создание замещающего функционального аналога такой же технической полезности. Такой подход позволяет учитывать интересы как продавца, так и инвестора, обосновывать целесообразность инвестирования средств в объект недвижимости и выбирать наиболее эффективный вариант его использования. Изложена общая методика применения затратного подхода для решения практических задач.

Раскрыта сущность понятий «долговечность» и «износ объекта недвижимости». Приведены классификация видов долговечности и износа объектов недвижимости и правила их расчета, позволяющие учитывать различные факторы, влияющие на их долговечность и износ, а также условия функционирования объекта недвижимости. На конкретных примерах показана методика расчета затрат на воспроизводство оцениваемых объектов недвижимости — зданий и сооружений, оборудования с учетом всех видов износа и предпринимательской прибыли. Проиллюстрирована целесообразность использования затратного подхода для расчета рыночной стоимости и себестоимости оборудования, строительства новых объектов.

В *главе 6* изложены общие понятия природного ресурса «земля», необходимые для оценки стоимости земельных участков, рассмотрены их важнейшие характеристики, факторы, воздействующие на рыночную стоимость земельного участка. Показано, что инвестиции в земельные участки должны рассматриваться

только как надежный источник доходов, а их оценка должна быть основана на принципе наиболее эффективного использования, при котором инвестор получает максимальный доход при минимальном сроке окупаемости затрат. Рассмотрены основные экономические факторы, формирующие рыночную цену на землю: рентные отношения, получаемый с участка доход (земельная рента); доступность и условия получения кредита на приобретение земли; размеры инвестиций, вложенных в конкретный земельный участок; а также существующие темпы инфляционных процессов. Раскрывается сущность понятий «земельный кадастр» — государственная система регистрации земельных участков, оформление права и прочно связанной с ними недвижимости, «кадастровая оценка» — совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения в границах административно-территориального образования по оценочным зонам, выполненных на определенную дату.

Изложены основные положения методик кадастровой оценки земельных участков городской земли, сельскохозяйственных земель, лесных земель. Приведена общая характеристика методов оценки земельных участков. На конкретных примерах рассмотрены методики оценки стоимости земельных участков.

В *главе 7* излагается суть объективного и субъективного понимания риска. Сущность риска для объектов недвижимости раскрыта с помощью таких понятий, как «неопределенность события», «потери в операциях с объектами недвижимости», «небезразличность». Изложены классификация риска и основные принципы оценки риска объекта недвижимости. Содержится описание сути и особенностей различных методов управления рисками, характерными для объектов недвижимости. На конкретных примерах рассмотрены методики оценки рискованности операций с объектами недвижимости. Дана характеристика методам управления рисками. Рыночная оценка бизнеса зависит от его перспективы, от той части капитала, которая может приносить доходы в той или иной форме в будущем, от учета степени возможного риска.

В *главе 8* рассмотрены вопросы оценки эффективности инвестиций в объекты недвижимости. Приведена классификация инвестиций, дана характеристика источников финансирования объ-

ектов недвижимости, в частности рассмотрены методы ипотечного кредитования, которые особенно эффективны при кредитовании нового строительства. Особое внимание уделено такому варианту финансирования объектов недвижимости, как лизинг.

Подробно рассмотрены финансовые издержки, связанные с привлечением источников финансирования. Раскрывается сущность понятия «цена источников финансирования» и показывается на конкретных примерах влияние источников финансирования на ставку дисконтирования для оценки чистых доходов от объектов недвижимости. Изложена характеристика методов оценки эффективности инвестиций в объекты недвижимости. Приведены практические примеры, позволяющие использовать методы оценки инвестиций в конкретных ситуациях для оценки целесообразности вложения денежных средств в объект недвижимости.

В *главе 9* рассматриваются основные понятия налогообложения объектов недвижимости. Охарактеризованы основные факторы, которые необходимо учитывать при налогообложении имущества, правила расчета налога на имущество и его практическое применение. Особое внимание уделено методам амортизации основных средств. На конкретных примерах показано существенное влияние выбранного метода амортизации на затраты объекта налогообложения, возможности осуществлять модернизацию объекта недвижимости, на величину чистых денежных потоков.

Рассмотрены сущность земельного налога, введенного с 2005 г. на основании главы 31 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ), основные факторы, учитываемые при его расчете.

Каждая глава сопровождается заданиями, контрольными вопросами для самостоятельной работы. Для проверки усвоения изложенного материала предлагаются тесты.

Теоретические основы экономики недвижимости



1.1. Характеристика объектов недвижимости

Экономика недвижимости — это экономика воспроизводства вещественного богатства, которое оценивается годовыми объемами валового внутреннего продукта (ВВП).

Объект оценки в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации может включать: недвижимое имущество; движимое имущество; машины и оборудование; ценные бумаги; имущественные права, не овеществленные в ценных бумагах и могущие в соответствии с действующим гражданским законодательством выступать предметом сделок до их отчуждения; интеллектуальная собственность и нематериальные активы; различные услуги; предприятия в целом, как действующие, так и находящиеся в процессе ликвидации.

К *недвижимым вещам* (недвижимое имущество, недвижимость) относятся: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (ст. 130 ГК РФ).

Каждый из объектов недвижимости характеризуется особыми потребительскими свойствами. Так, например, объект недвижимости «земля» как товар характеризуется следующими свойствами, приведенными в табл. 1.1.

Таблица 1.1

Некоторые потребительские свойства объекта недвижимости «земля»

| Свойство | Характеристика |
|--|---|
| Назначение | Экологическое, социальное, экономическое. Средство производства, предмет труда, пространственный базис любого бизнеса |
| Форма функционирования в сфере предпринимательства | Натурально-вещественная и стоимостная форма |
| Происхождение | Невоспроизводимая, естественная часть природы, базовый ресурс всех благ, существует независимо от воли людей |
| Степень подвижности | Нельзя физически перенести в более удобное место. Большая зависимость цены от местоположения |
| Длительность хозяйственного кругооборота | Бесконечное использование как в общем, так и в частном случаях |
| Состояние потребительской формы в процессе использования | Сохраняется натуральная форма в течение всего периода использования и неиспользования |
| Износ в процессе использования | Изнашивается, разрушается, теряет свои полезные свойства |
| Изменение стоимости во времени | Потенциально стоимость не снижается, а повышается из-за растущего ее дефицита, роста инфляции и изменения других воздействующих факторов |
| Количество | Постоянное |
| Качество | Определяется уникальным местоположением и плодородием, восстанавливаемым естественным путем, а также рельефом и т.д. |
| Взаимозаменяемость | Не может быть заменена никаким другим ресурсом |
| Оборотоспособность на рынке | Отдельные виды земли ограничены или исключены из хозяйственного оборота |
| Возможность сервитута | Иногда есть |
| Формирование потребительской стоимости | Потребительская стоимость отражает стоимость земли для конкретного пользователя, формируется естественными силами в течение тысячелетий, приложением труда и капитала |
| Особый способ распоряжения землей | Регламентируется законодательством РФ |

Вещи, не относящиеся к недвижимости, признаются *движимым имуществом*. К ним относятся: денежные средства, ценные бумаги, имущественные права и требования, не овеществленные

в ценных бумагах, результаты интеллектуальной собственности и другое движимое имущество.

В международных стандартах оценки недвижимость определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения, в том числе и постройки. Это материальная осязаемая вещь, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также под или над ней.

Расположенные на земельных участках объекты недвижимости делят на группы: строения (здания и сооружения), инженерные коммуникации, насаждения. **Строения** условно подразделяют на две группы:

- строения, *предназначенные в основном для жизни и деятельности человека*, а также для функций, обеспечиваемых в основном человеком с использованием машин и оборудования;
- сооружения, *предназначенные для функций, обеспечиваемых в основном конструкциями, машинами и оборудованием* при эпизодическом и маломасштабном участии человека: гидротехнические, энергетические, транспортные и другие сооружения.

По функциональному назначению строения делятся на объекты жилые и нежилые. К **жилым объектам недвижимости** относятся: комнаты и квартиры, в том числе в нежилых домах; жилые дома — односемейные (одноквартирные, усадебные), малосемейные (малоквартирные, блочные) и многоквартирные (многосемейные) капитальные дома, предназначенные для постоянного (долговременного) проживания; гостиницы, мотели, ночлежные дома, а также капитальные и передвижные дачные и садоводческие домики — для временного проживания; земельные участки под соответствующими зданиями, а также их внешние коммуникации.

Нежилые помещения в жилых домах к жилым объектам не относятся. В состав нежилых объектов недвижимости входят:

- *промышленные здания и сооружения*, относящиеся ко всем отраслям, в том числе административные, бытовые и вспомогательные здания предприятий, промышленные сооружения (емкости, дымовые трубы, эстакады, градирни), а также вокзалы, кассы, транспортные агентства, помещения производственного назначения в зданиях другого функционального назначения (в том числе мастерские, прачечные, химчистки); специализированные здания и сооружения для научно-исследовательских, проектных организаций и органов власти; складские объекты, включая автономные

специализированные комплексы с транспортными системами, техническими средствами, отоплением; оборудованные ангары; приспособленные под склады подвальные и полуподвальные помещения, бывшие бомбоубежища, помещения первых этажей и пр.; офисные строения и помещения — специализированные бизнес-центры с полным комплексом услуг, включая регулируемый микроклимат, специализированные телекоммуникационные услуги и системы безопасности; административные здания, переоборудованные в бизнес-центры с сокращенным перечнем услуг; отдельные офисные помещения — в том числе для нотариальных контор, юридических и финансовых учреждений и др. — в зданиях различного функционального назначения; торговые объекты (включая универсальные и специализированные магазины, торгово-выставочные комплексы, залы демонстрации мод, рынки и пр.);

- *сервисные объекты* — специализированные дома быта, ломбарды, дома и залы демонстрации мод, салоны, бани, предприятия связи, кафе, рестораны, дегустационные залы, центры торжественных церемоний и ритуальных услуг;

- *спортивно-зрелищно-развлекательные объекты* — киноконцертные залы, театры, казино, центры, залы и парки развлечений, тир, открытые и закрытые стадионы, ипподромы, корты, площадки для спортивных игр, плавательные бассейны и пр.;

- *медицинские и оздоровительные объекты* — санатории, дома отдыха, больничные комплексы, дома престарелых — объекты, совмещающие оздоровительную функцию с жилой, для временного проживания с отдыхом и лечением, а также поликлиники, специализированные лечебные центры, родильные дома, ветеринарные лечебницы, аптеки, зимние сады и пр.;

- *мемориальные и культовые объекты* — музеи, памятники и пантеоны, захоронения, церкви, соборы, часовни, монастыри, мечети;

- *объекты учебно-просветительского и творческого назначения* — детские сады, школы, лицеи, гимназии, техникумы, институты, университеты, училища, библиотеки, студии и дома творчества, художественные мастерские.

К нежилым объектам недвижимости относятся *земельные участки под соответствующими зданиями*, а также их *внешние коммуникации*.

Строения подразделяют на: *гражданские* (жилые и общественные), *промышленные* (в том числе энергетические, транспортные, сельскохозяйственные, складские); *общественные* (все типы зданий и сооружений, кроме промышленных, т.е. гостиницы, мотели, кемпинги, объекты для транспортного обслуживания населения (вокзалы, кассы, транспортные агентства и т.п.).

Строения можно классифицировать по таким параметрам:

объемно-планировочным решениям (секционные, коридорные, секционно-коридорные, галерейные, зальные, пролетные);

архитектурному стилю (рационализм, конструктивизм, функционализм, модернизм, эклектика и др.);

конструктивным схемам и решениям (каркасные и бескаркасные, с поперечными или продольными несущими стенами, полносборные, монолитные, с подвесным покрытием, оболочечные, тонкостенные, пневматические, блокированные);

материалам несущих стен (кирпичные, крупнопанельные, крупноблочные, деревянные щитовые, деревянные рубленые);

этажности (одноэтажные, малоэтажные — 2–3, многоэтажные — 4–9, повышенной этажности — 10–20 и высотные — более 20 этажей);

долговечности (срок службы — более 100 лет, 50–100 лет и 20–50 лет);

степени огнестойкости (5 категорий, различающиеся степенью возгораемости и пределом огнестойкости, т.е. временем от начала испытания огнем до появления сквозных трещин, потери несущей способности или сверхнормативного повышения температуры на неотапливаемой поверхности).

При оценке объектов, расположенных на земельных участках, учитывают фактор доходности, в соответствии с которым объекты недвижимости делятся на доходные и не доходные. К *не доходным* относятся объекты, предназначенные для удовлетворения бытовых, социальных, культурных, общественно полезных потребностей человека и не используемые для извлечения прибыли, в том числе земля под общественным транспортом, земельные участки под открытыми для посещения рекреационными зонами и захоронениями, государственные учебные и медицинские учреждения, церкви, административные здания государственных учреждений, общественных и других организаций. К *доходным* относят объекты, сдаваемые в аренду или используемые собственниками для

реализации доходного бизнеса (с целью получения прибыли на средства, вложенные в приобретение объекта).

Кроме характеристик, перечисленных в приведенных классификациях, важны также размеры строений и помещений: строительный объем здания (в кубических метрах), площадь помещений (в квадратных метрах), линейные размеры фасада, конструкций и периметра, высота потолков (в метрах).

Одним из основных факторов оценки объекта недвижимости является «площадь помещений», которую по функциональному назначению можно разделить на группы:

основные помещения, предназначенные для выполнения собственно основной функции — жилой, офисной, торговой, производственной, складской;

вспомогательные помещения — помещения общего пользования, включая коридоры, рекреационные холлы, вестибюли, лестницы, туалеты и пр.;

технические помещения, предназначенные для размещения коммуникаций, инженерного оборудования, технического персонала. Площадь основных помещений называется *полезной*, суммарная площадь всех помещений называется *общей*, для доходных объектов вводится понятие *арендной* площади, которая равна сумме площадей основных и вспомогательных помещений.

Инженерные коммуникации — внешние по отношению к строениям водопроводы, газопроводы, электрические кабели и провода, канализационные коммуникации, линии средств связи, а также дороги. При характеристике коммуникаций учитывают такие факторы, как материалы изготовления и срок службы изделий, доступность для технического обслуживания, сроки эксплуатации до очередного ремонта, пропускную способность, доступность для использования на отдаленных частях участка и т. д.

1.2. Законодательная база оценки объектов недвижимости

Операции с объектами недвижимости должны осуществляться в соответствии с компонентами законодательной базы для объектов недвижимости, в состав которых входят: Конституция РФ; федеральные конституционные законы; Кодексы РФ — Гражданский, Земельный, Жилищный, Водный, Градостроительный, Лесной;

федеральные законы и другие акты Федерального Собрания (постановления, положения). Их характеристика приведена в табл. 1.2.

Таблица 1.2

**Характеристика законодательной базы
при операциях с объектами недвижимости**

| Составляющая законодательной базы | Основные положения законодательства для объектов недвижимости |
|---|--|
| Конституция РФ | Гарантирует свободу экономической деятельности и защищает права частной, государственной, муниципальной и иной форм собственности; определяет особый статус земли и других природных ресурсов как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории; устанавливает право частной собственности на землю граждан и их объединений при условии соблюдения ими общественных интересов; гарантирует право граждан на жилище и государственную защиту прав и свобод человека и гражданина РФ |
| Гражданский кодекс Российской Федерации (далее ГК РФ) | Устанавливает систему понятий, норм, институтов и принципов, гармонизирующих всю законодательную базу в интересах развития рыночных отношений, и применительно к недвижимости обеспечивает: определение оснований возникновения, норм осуществления и защиты гражданских прав; описание содержания и элементов правоспособности и дееспособности граждан, в том числе в сфере имущественных правоотношений; нормативное регулирование процедур создания и функционирования юридического лица, а также имущественных прав предприятий различных форм собственности и организационной структуры |
| Земельный кодекс Российской Федерации | Перечислены и раскрыты сущности основных принципов и состава земельного законодательства; отношений, регулируемых этим законодательством; объектов и субъектов земельных отношений; ранжированы полномочия субъектов права на разных уровнях государственного управления; категорирования земель по целевому назначению. Определен порядок отнесения земель к той или иной категории, оговаривается система мер по охране земли. Кодекс устанавливает правила и порядок передачи земель физическим и юридическим лицам в собственность и в аренду, а юридическим лицам — и в постоянное пользование (без права распоряжения). Оговариваются условия предоставления участков под строительство, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства и огородничества, для дачного строительства и иных, не запрещенных законом целей |

| Составляющая законодательной базы | Основные положения законодательства для объектов недвижимости |
|--------------------------------------|--|
| Водный кодекс Российской Федерации | <p>Определяет особенность вод как особого компонента природной среды. Даются основные понятия водного объекта и классификация видов таких объектов (поверхностные и подземные водные объекты; внутренние морские воды и территориальное море РФ). Приводятся характеристики поверхностных и подземных объектов. Перечислены цели водного законодательства, отношения, регулируемые водным законодательством, и действие водного законодательства во времени</p> |
| Лесной кодекс Российской Федерации | <p>Приводятся правовые основы рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала. Раскрывается сущность понятий <i>купля-продажа, залог</i> и совершение других сделок, которые влекут или могут повлечь за собой отчуждение участков лесного фонда, а также участков лесов, не входящих в лесной фонд; сделки с правами пользования участками лесного фонда и правами пользования участками лесов, не входящих в лесной фонд, осуществляются в порядке, установленном лесным законодательством, а в части, не урегулированной им, — гражданским законодательством; древесно-кустарниковая растительность может переходить от одного лица к другому в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и земельным законодательством</p> |
| Жилищный кодекс Российской Федерации | <p>Дается правовая оценка отношений по поводу возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда; пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда; пользования общим имуществом собственников помещений; отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда; учета жилищного фонда; содержания и ремонта жилых помещений; переустройства и перепланировки жилых помещений; управления многоквартирными домами; создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов; предоставления коммунальных услуг; контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда; соответствие жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства</p> |

| Составляющая законодательной базы | Основные положения законодательства для объектов недвижимости |
|---|--|
| Градостроительный кодекс Российской Федерации | Регулирует отношения в области создания системы расселения, градостроительного планирования, застройки, благоустройства городских и сельских поселений; вопросы развития в поселениях инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рационального природопользования; сохранения объектов историко-культурного наследия и охраны окружающей природной среды — в целях обеспечения благоприятных условий проживания населения |
| Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» | Устанавливает обязательность регистрации и доступность сведений о ней; порядок регистрации с описанием реестра, условий подготовки и представления документов, а также оснований для приостановления регистрации или отказа в ней. Раскрыты особенности регистрации отдельных видов прав: права на недвижимое имущество в кондоминиумах, права общей собственности, права на вновь создаваемый объект недвижимости, права аренды, сервитутов, ипотеки, доверительного управления |
| Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | Предусматривает обязательность оценки рыночной и других видов стоимости объектов недвижимости, принадлежащих РФ, ее субъектам или муниципалитетам — при приватизации, передаче в доверительное управление, сдаче в аренду, при залоге, отчуждении, вкладе в уставный капитал, а также при возникновении имущественных споров. Прописаны договорные основания для проведения оценки, сформулированы требования к договору и к содержанию отчета об оценке. Закон обязывает оценщиков страховать свою гражданскую ответственность, устанавливает порядок регулирования оценочной деятельности, в том числе путем утверждения стандартов оценки, определения требований к уровню образования оценщиков и к лицензированию этого вида деятельности |
| Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» | Устанавливает основания возникновения ипотеки и ее регулирование, включая перечень обязательств и требований, обеспечиваемых ипотекой. Приводится перечень типов объектов недвижимости, которые могут быть предметом залога, а также характеристики права передачи имущества в залог, вводится запрет на залог имущества, изъятого из оборота, ставшего предметом взыскания, подлежащего обязательной приватизации или не подлежащего приватизации вообще, условия залога права аренды, а также имущества, находящегося в общей собственности |

| Составляющая законодательной базы | Основные положения законодательства для объектов недвижимости |
|-----------------------------------|--|
| Федеральный закон «О недрах» | Содержит правовые и экономические основы рационального использования и охраны недр, обеспечивает защиту интересов государства и граждан Российской Федерации, а также прав пользователей недр. Даются определения понятия недр, сферы регулирования, системы законодательных актов о недрах, условия правового регулирования отношений пользования недрами и особенности реализации прав собственности на недра. Предусмотрено, что недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью, с реализацией этого права совместно Российской Федерацией и ее субъектами, но без права любой формы отчуждения участков недр |

1.3. Субъекты оценки недвижимости и их права

Субъекты оценки — это юридические и физические лица (индивидуальные предприниматели), осуществляющие коммерческую оценочную деятельность с соблюдением условий и требований, установленных Федеральным законом об оценочной деятельности, и потребители их услуг (заказчики) (ст. 4). Владельцами недвижимости являются государство, юридические и физические лица. Субъектом оценки является предприятие, которое, в свою очередь, является хозяйствующим субъектом (ст. 48 ГК РФ), поэтому при его оценке следует учитывать определенные юридические права, право собственности.

Юридическая сущность объектов недвижимости раскрывается с помощью правовых основ, сформулированных в ст. 71, 72 и 76 Конституции РФ, и регулируется законодательством различных отраслей права — гражданского, жилищного, земельного и т.д. Краеугольным камнем отношений по поводу недвижимости является вещное право.

Вещное право — это право, дающее лицу юридическую власть над вещью. Согласно ГК РФ существуют следующие вещные права: право собственности (ст. 209); право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265); право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком

(ст. 268); право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294); право оперативного управления имуществом (ст. 296); право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (ст. 274, 277).

Право собственности с юридической точки зрения — это комплекс прав, который может быть распределен между различными субъектами или сосредоточен в одних руках и характеризует совокупность отношений к недвижимому имуществу, как к своему, так и к чужому. Право собственности — это *первичное право*. К нему относятся права распоряжения, пользования и владения (табл. 1.3).

Таблица 1.3

Характеристика основных прав субъектов недвижимости

| Составляющие права собственности | Характеристика |
|----------------------------------|--|
| Право распоряжения | Обеспечивает возможность назначения и изменения юридической судьбы объекта, в том числе: <i>передача полного права собственности на объект</i> другому лицу (по договору купли-продажи или мены); <i>передача другому лицу части своих полномочий</i> на правах доверительного управления, с частичным правом распоряжения и с полными правами владения и пользования; <i>передача другому лицу части своих полномочий на правах аренды</i> , всегда — с правом пользования, чаще всего — одновременно с правом владения и пользования, иногда — дополнительно с частичным правом распоряжения путем сдачи части объекта в субаренду |
| Право владения | Обеспечивает возможность производить с недвижимостью те или иные физические действия, в том числе, например, закрыть объект на замок, заменить покрытие стен и перекрытий, переставить или заменить мебель, предоставить помещение в пользование под новую функцию по истечении обязательств по предыдущему функциональному использованию, но все — в пределах правил, оговоренных субъектом права распоряжения |
| Право пользования | Обеспечивает возможность удовлетворения личных потребностей и (или) получения выгоды (в том числе дохода) путем использования свойств объекта. Субъект права пользования обладает лишь частью права собственности, позволяющей использовать этот объект по назначению на условиях, определяемых субъектом более сильного права владения |

| Составляющие права собственности | Характеристика |
|--|--|
| Право пожизненного наследуемого владения | Обеспечивает субъекту и его наследникам возможность реализовать по отношению к конкретному земельному участку права пользования и владения (в соответствии с целевым назначением земель, к которым участок отнесен) без права распоряжения. Это <i>вторичное право</i> |
| Право постоянно-го (бессрочного) пользования | Обеспечивает субъекту и его наследникам возможность реализовать по отношению к конкретному земельному участку права пользования и владения (в соответствии с целевым назначением земель, к которым участок отнесен) без права распоряжения. Это <i>вторичное право</i> |
| Право хозяйственного ведения | Обеспечивает субъекту реализацию полных прав пользования и владения, а по разрешению собственника — и ограниченного распоряжения (аренда, залог, вклад в уставный капитал) независимо от целей использования имущества, но с правом собственника на получение части прибыли от этого использования |
| Право оперативного управления | Идентично праву хозяйственного ведения, но имеет дополнительные ограничения по использованию имущества (только для целей уставной деятельности — с возможностью изъятия части имущества при нецелевом использовании) и по распоряжению им (не предусмотрена возможность залога, сдачи в аренду и пр. — даже с разрешения собственника). Это <i>вторичное право</i> |

Кроме указанных в табл. 1.3 основных прав применительно к недвижимости, выделяют дополнительные правомочия: *право на доход*, получаемый при эксплуатации объекта; *право на добровольное отчуждение* (передачу другому лицу), потребление, трату, изменение по своему усмотрению — вплоть до уничтожения улучшений; бессрочность владения и защищенность от экспроприации (*право на безопасность*); *запрещение использовать объект* во вред другим людям; *возможность изъятия* объекта в уплату возмещения долга; *гарантии* восстановления нарушенных прав.

Объект недвижимости может быть передан другому лицу по договору на определенных условиях, после чего у полного права собственности появляется *обременение*, ограничивающее возможности использования объекта для целей, не предусмотренных указанным договором. Это совокупность установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на

конкретный объект недвижимого имущества (сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, арест имущества и др.).

Сервитут — вещное право пользования чужой вещью в интересах определенного лица. Сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком. Право пользования при этом связывается не с субъектом права собственности, а с вещью. В случае перехода прав на объект «земельный участок», обремененный сервитутом, к другому лицу юридическая сила этого сервитута сохраняется; сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для использования которого сервитут установлен. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Субъекты могут обладать общей собственностью — с определением доли каждого (*долевая собственность*) или без определения таких долей (*совместная собственность*). При совместной собственности владение и пользование имуществом осуществляются всеми участниками сообща, а распоряжение — с согласия всех участников, независимо от лица — непосредственного участника сделки.

Право собственности позволяет собственнику получать доход или удовлетворять его личные потребности. В результате обращения недвижимости государство получает дополнительные денежные средства (от налогообложения и страхования объектов недвижимости, от приватизации, плата за лицензирование деятельности и т. п.); обеспечивает занятость населения и т. д.

Доход, приносимый объектом недвижимости, может быть в виде ренты, прибыли, арендной платы.

Рента — регулярно получаемый через определенные интервалы времени доход. Например, владелец недвижимости получает денежные доходы от сдачи помещений в аренду жилья, складских помещений, офисов и т. д.

Прибыль от объекта недвижимости возникает в результате операционной деятельности, т. е. производства и реализации продукции (услуг). Владелец недвижимости в данном случае выступает как предприниматель либо как акционер.

1.4. Классификация объектов недвижимости

В зависимости от прав владения объекты недвижимости можно представить в виде следующих групп:

государственная недвижимость — отрасли с инфраструктурой, оборонные системы в границах государства, земля, водные объекты; в целях повышения эффективности объектов недвижимости государство предусматривает возможность передачи их в частное управление или их приватизацию;

региональная недвижимость — недвижимость, расположенная в границах региона и находящаяся (согласно законодательству) в его управлении; повышение эффективности такой недвижимости создает условия для увеличения темпов экономического роста региона;

муниципальная недвижимость — предприятия, жилые здания, объекты соцкультбыта, инфраструктура в границах муниципальных образований, закрепленных за ними законодательством РФ; повышение эффективности такой недвижимости создает условия для решения социально-экономических проблем населения муниципалитета;

частная или юридическая недвижимость — частные владения, дома и постройки с землей, офис или квартира в отдельном или многоквартирном доме, предприятие или бизнес.

В основу классификации могут быть положены и другие факторы, основные из которых приведены в табл. 1.4.

Таблица 1.4

Классификация объектов недвижимости

| Фактор классификации | Составляющие |
|-----------------------------|---|
| Происхождение | 1. Естественные (природные) объекты. 2. Искусственные объекты (постройки) |
| Вид | 1. Земля. 2. Здания. 3. Сооружения. 4. Предприятия. 5. Помещения. 6. Многолетние насаждения. 7. Вещные права. 8. Иные объекты |
| Географический фактор | 1. Местный. 2. Городской. 3. Региональный. 4. Национальный. 5. Мировой |
| Функциональное назначение | 1. Свободные земельные участки (под застройку или другие цели). 2. Природные комплексы (месторождения) для их эксплуатации |

| Фактор классификации | Составляющие |
|----------------------------|--|
| По характеру использования | Для <i>жилья</i> : дома, коттеджи, квартиры; для <i>торговли и сферы платных услуг</i> ; для <i>коммерческой и производственной деятельности</i> : отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса, фабрики, заводы, склады; для <i>сельскохозяйственных целей</i> : фермы, сады; для <i>специальных целей</i> : школы, церкви, монастыри, больницы, ясли-сады, дома престарелых, здания государственных и административных учреждений |
| Масштаб | 1. Земельные массивы. 2. Отдельные земельные участки. 3. Комплексы зданий и сооружений. 4. Жилой многоквартирный дом. 5. Жилой одноквартирный дом (особняк, коттедж). 6. Секция (подъезд). 7. Этаж в секции. 8. Квартира. 9. Комната. 10. Летняя дача. 11. Комплекс административных зданий. 12. Здание. 13. Помещение или части зданий (секции, этажи) |
| Готовность к использованию | 1. Готовые объекты. 2. Требующие реконструкции или капитального ремонта. 3. Требующие завершения строительства |
| По целям владения | 1. Для ведения бизнеса. 2. Для проживания владельца. 3. В качестве инвестиций. 4. В качестве товарных запасов и НЗП. 5. Для освоения и развития с целью потребления истощимых ресурсов |
| По специализации | 1. <i>Специализированная</i> : нефтеперерабатывающие и химические заводы, электростанции, музеи, библиотеки и подобные им помещения, принадлежащие общественному сектору. 2. <i>Неспециализированная</i> : вся другая недвижимость, на которую существует всеобщий спрос на открытом рынке для инвестирования, использования в существующих или аналогичных целях |
| По воспроизводимости | 1. <i>Невоспроизводимые</i> : земельные участки, месторождения полезных ископаемых. 2. <i>Воспроизводимые</i> : здания, сооружения, многолетние насаждения |

Западные специалисты классифицируют объекты недвижимости по категориям: А, Б, С (табл. 1.5).

Таблица 1.5

Классификация объектов недвижимости по категориям А, Б, С

| Категория | Характеристика объектов категории |
|-----------|--|
| А | Объекты недвижимости, используемые для ведения бизнеса (предприятия, части предприятий, которые могут быть использованы самостоятельно; неспециализированная недвижимость; офисы, склады, корпуса и др.) |
| Б | Недвижимость для вложения инвестиций с целью получения дохода от вложения капитала (аренда, рента, лизинг, траст, ипотека и др.) |
| В | Избыточная недвижимость, выставленная на продажу из-за невозможности ее использования в бизнесе |