

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ПУТЕЙ СООБЩЕНИЯ»**

Кафедра «Финансы и кредит»

С.В. Лукашев, В.Л. Киреев

Оценка недвижимости

Учебное пособие

**«МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ПУТЕЙ СООБЩЕНИЯ»**

Кафедра «Финансы и кредит»

С.В. Лукашев, В.Л. Киреев

Оценка недвижимости

Рекомендовано редакционно-издательским советом университета
в качестве учебного пособия для бакалавров
профиля «Финансы и кредит»

Москва – 2013

УДК 332

Л 84

Лукашев С.В., Киреев В.Л. Оценка недвижимости: Учебное пособие.

- М.: МИИТ, 2013. – 218 с.

В учебном пособии рассматриваются основные вопросы оценки недвижимости: структура рынка недвижимости, цели и принципы оценки недвижимости, подходы к анализу наиболее эффективного использования недвижимости, основные методики оценки недвижимости (затратная, сравнительная и доходная). Использование каждого метода рассматривается на конкретном примере.

Рецензенты:

Ю.И. Соколов, д.э.н., профессор кафедры «Экономика и управление на транспорте» МИИТа.

Н.А. Новицкий, д.э.н., зав. сектором инвестиций в инновационное развитие ФГБУН «Институт экономики» РАН.

[Вернуться в каталог учебников](#)

Дополнительные материалы:

- для рефератов;
- преподавателям для повышения квалификации.

[Ручной реферат дипломных и курсовых работ](#)

© МИИТ, 2013

[Сайт-визитка - лучший старт интернет-бизнеса](#)

[Дистанционное обучение созданию сайтов](#)

ВВЕДЕНИЕ

Недвижимое имущество играет особую роль в экономической и социо-культурной жизни любого общества, выступая в качестве важнейшего экономического ресурса и образуя пространственную среду, в которой осуществляется любая человеческая деятельность. Недвижимость – важнейшая составная часть национального богатства любой страны мира. Каким бы ни был уровень индустриального и интеллектуального развития государства, земля везде составляет весомую часть национального продукта, и в целом на долю недвижимого имущества приходится более 50% мирового богатства.

Становление рынка недвижимого имущества как особой сферы рыночных отношений является одним из магистральных направлений формирования в России экономической системы, базирующейся на преобладании частной собственности и рыночных механизмах саморегулирования, функционирования и развития экономики. Одновременно с рынком недвижимости формируется особая сфера предпринимательской и профессиональной деятельности – бизнес в сфере операций с недвижимостью.

Расширение круга объектов недвижимости, вовлекаемых в рыночный оборот (сначала жилая недвижимость, затем коммерческая, затем земельные участки), усложнение спектра операций осуществляемых на рынке недвижимости (первоначально это лишь

спектра операций, осуществляемых на рынке недвижимости (первоначально это лишь посредничество, затем оценка, наконец, управление недвижимостью), появление соответствующих этим операциям новых видов предпринимательской активности, – все это свидетельствует о том, что российский рынок недвижимости выходит на новый уровень формирования своей структуры – уровень развитого рынка, характерного для стран со сложившейся рыночной экономикой.

Если на первоначальном этапе становления различных видов деятельности на рынке недвижимости подчас было достаточно узкоспециальных знаний и приобретенного практического опыта, то на этапе формирования развитого рынка появляется потребность в комплексном знании закономерностей развития и функционирования рынка недвижимости, определяющих спрос и предложение факторов, проблем инвестирования, финансирования, налогообложения недвижимости, методов управления ею и т.д.

Оценка недвижимости – особая сфера профессиональной деятельности на рынке недвижимого имущества и в то же время – необходимый элемент практически любой операции с недвижимостью, будь то купля-продажа или сдача в аренду. Оценка необходима при принятии решений о реализации проектов строительства или реконструкции объектов недвижимости, о внесении объектов в уставный капитал, о выкупе государством объектов недвижимости и т.д.

Основная цель этого учебного пособия – дать по возможности комплексное представление о таком многогранном объекте исследования, как недвижимость, о подходах и методах ее оценки; осветить такие важные вопросы, как оценка земельных участков и месторождений полезных ископаемых; показать специфику применения методов оценки в зависимости от ее целей, типа объекта и имеющейся информации.

ГЛАВА 1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ И ЕГО СОСТАВЛЯЮЩИЕ

1.1. Понятие недвижимости

У слова «недвижимость» в русском языке и в юридической практике достаточно сложная судьба. С 1917 г., после отмены частной собственности, этот термин практически исчез из юридического оборота и из практики. Лишь после 1990 г., вместе с правом частной собственности, возродилось и понятие недвижимости.

В законодательстве США слово «недвижимость» обозначает прежде всего *землю* независимо от ее состояния – разработана она или нет. Кроме определенного участка земли недвижимость включает воздух над ней, а также находящиеся на ней и в ней воду и полезные ископаемые. То есть недвижимость имеет *три уровня* и включает поверхность, пространство над и под поверхностью (охватывает при этом водопроводную, канализационную и отопительную системы). Все, что возводится на земле, на ее поверхности и в ней, становится недвижимостью. Любой уровень такой недвижимости может быть продан или приобретен

отдельно от других. Начинаясь высоко над землей, пересекая поверхность Земли по контуру участка и простираясь до ее ядра, «конус» недвижимости с вершиной в центре Земли порождает совокупность прав, которые могут принадлежать лицу, группе лиц, юридическому лицу, государству.

Понятие «недвижимость» неотделимо от понятия «имущество». Еще со времен римского права имущество принято делить на *движимое* и *недвижимое*. Согласно ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), «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. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество».

Законом *может быть установлено*, что какое-либо имущество, формально не имеющее признаков недвижимого, подпадает под *режим* правового регулирования, предусмотренный для недвижимости. Например, к режиму «недвижимости» ГК РФ относит морские и речные суда, воздушные суда и др. Эти объекты «относятся» *по закону* к недвижимости, но не «являются» ею по своей природе, – именно поэтому они оцениваются оценщиками движимого имущества.

Кроме того, недвижимостью признается *предприятие* в целом **как имущественный комплекс**, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (ст. 132 ГК РФ). В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Отнесение предприятия как имущественного комплекса к категории недвижимости независимо от того, входит в его состав объект недвижимости, принадлежащий предприятию на правах собственности, или нет, вызвано необходимостью подчинения сделок с предприятием специальному правовому *режиму* недвижимости в целях повышения надежности таких сделок, защиты прав как участников, так и третьих лиц. Кроме того, здесь прослеживается еще один мотив отнесения предприятия к недвижимости – это применение принципов неделимой, сложной и главной вещи (ст. 133–135 ГК РФ), которой может считаться используемый объект недвижимости в составе имущественного комплекса предприятия как единого целого. Однако, признав предприятие объектом недвижимости, ГК РФ не подчиняет его автоматически всем общим правилам о недвижимости, а устанавливает для сделок с предприятиями более формализованный и строгий режим.

Термины «недвижимость» и «оценка недвижимости» получили достаточно широкое практическое распространение, однако специфика российского рынка, нуждающегося в упорядочении, проявилась в неоднозначной трактовке этих понятий. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) и федеральные стандарты оценки (далее – ФСО), как и действовавшие ранее Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, к сожалению, не содержат определения термина «*недвижимость*» для целей оценки, которое могло бы быть уточнением формулировки этого понятия, данного в ГК РФ. Поэтому практикующие оценщики руководствуются международными стандартами, монографиями и учебной литературой, в которых к недвижимости относят *землю и все, что*

неразрывно с ней связано.

В зарубежной литературе имеет место разделение понятий «недвижимая вещь, недвижимое имущество» (*real estate*) и «недвижимая собственность» (*real property*). При этом первое составляет *материальную*, физически осязаемую сущность понятия недвижимости, а второе, кроме того, отражает *юридическую* сущность этого понятия как совокупности (пакета) имущественных прав всех субъектов, имеющих отношение к этой вещи. При этом в состав материальной сущности включаются: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, инженерные коммуникации, т.е. все, что прочно связано с землей и не может быть перемещено без несоразмерного ущерба их назначению, т.е. *недвижимое* (физически неперебрасываемое) *имущество* представляется в виде суммы двух компонентов: «земли» (*land*) и «улучшений» (*on-site improvement*).

В физическом аспекте для целей различных видов учета (кадастрового, инвентаризационного и пр.) и изучения (оценка, управление и пр.) понятие «недвижимость» допускает использование термина **объект недвижимости**, традиционно понимаемого как совокупность *земельного участка* и его *улучшений*. Улучшениями земельного участка называется то, что неразрывно связано с ним, что сделано руками человека и потребовало вложения его труда и расходования ресурсов. К улучшениям относятся здания и различные сооружения, необходимые для функционирования объекта недвижимости в целом в соответствии с его назначением, а также выполненная в пределах границ земельного участка обработка почвенного слоя. При этом в теории принимается, что собственно улучшение не может рассматриваться как объект недвижимости отдельно от земельного участка, поскольку также остается недвижимым и выполняет свое предназначение только при условии и во время прочного прикрепления его к земле. Однако для целей учета – *объекта недвижимости* – это недвижимость, прошедшая государственную регистрацию как единый объект. Именно поэтому появились такие «объекты недвижимости» (и их рынки), как *квартиры, комнаты и встроенные помещения*. Развитие системы кондоминиумов постепенно устранил этот понятийный «казус», и каждый объект недвижимости будет иметь в своем составе тот или иной земельный участок или его долю.

Для земель поселений в состав улучшений объектов недвижимости входят:

- здания и сооружения, внутренние инженерные сети и системы, а также внутреннее инженерное оборудование, обеспечивающее функциональное назначение зданий и сооружений (электроснабжение, освещение, водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, кондиционирование, газоснабжение, пожаротушение, сигнализация, лифты, подъемники и др.), инженерная инфраструктура, ограждения и пр.;
- вспомогательные здания и сооружения (пристройки, трансформаторные, насосные, котельные, мосты, путепроводы и т.д.);
- инженерные сети, элементы благоустройства (кабельные сети, трубопроводы, дороги, тротуары, ограждения, газоны, постоянные элементы благоустройства и т.д.).

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации (далее – ГСК РФ), объекты недвижимости – это объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность. Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Относимые по закону к недвижимости, *зеленые насаждения* подразделяются на два вида. Деревья, *многолетние* кустарники, не требующие ежегодной посадки, считаются *недвижимостью*. *Однолетние* растения обычно считаются *движимым имуществом*. Но часто

при сделках с недвижимостью и однолетние растения рассматриваются как часть недвижимой собственности, если в договоре не указано иное. Бывший владелец (или арендатор) имеет право на урожай, выращенный его трудом. Однако срубленное дерево, собранные в саду вишни становятся *движимой* собственностью. И наоборот, привезя камни, песок и цемент, можно из этой движимой собственности сделать дорожку к гаражу, – и она станет недвижимостью.

Существует и менее очевидный переход движимого имущества в недвижимость – например, встроенный шкаф или вмонтированное оборудование. В США такие объекты называются **фикстурами** (*fixtures*), и в судах они определяются (классифицируются) по четырем признакам:

- 1) *намерение*: намеревался установивший какое-либо приспособление к недвижимости прикрепить его временно или постоянно?
- 2) *метод прикрепления*: насколько постоянно было крепление? Можно ли его открепить, не повредив предмет?
- 3) *отношение к недвижимости*: используется ли предмет как недвижимая собственность или как движимая?
- 4) *соглашение*: договорились ли стороны считать предмет недвижимой собственностью или движимой?

Однако в ряде штатов вопрос об отнесении подобных спорных объектов к фикстурам (к недвижимости) *определяется нормативными документами* этих штатов.

Таким образом, при отнесении того или иного объекта к недвижимости важно учитывать *намерение* устанавливающего этот объект субъекта. *Приспособления для бизнеса* при этом к недвижимости не относятся и оцениваются оценщиком движимого имущества.

Современная российская юридическая практика установила ряд признаков, по которым физический объект может быть отнесен к недвижимому имуществу:

- прочная связь с определенным земельным участком (невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению);
- законченность с точки зрения возможности использования по целевому назначению;
- удостоверенная (официально зарегистрированная) принадлежность конкретному собственнику – государству, субъекту РФ, муниципалитету, частному лицу или группе частных лиц;
- возможность физического обособления объекта недвижимости и недвижимого имущества (наличие четко установленных физических границ объекта недвижимости);
- функциональная самостоятельность объекта недвижимости (можно ли использовать этот объект недвижимости отдельно от других объектов, или его функциональное назначение предполагает частичное использование других объектов недвижимости);
- наличие (или отсутствие) сервитутов и иных ограничений прав пользования.

Определение сущности недвижимости только с материально-вещественной стороны не исчерпывает всей совокупности присущих ей признаков. При изучении понятия недвижимого имущества следует также выделять определяемый им комплекс экономико-правовых и социальных отношений.

1.2. Место рынка недвижимости в рыночной экономике и его функции

Рынок недвижимости – система правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектами недвижимости. Удачное и общепотребительное для оценочной практики определение рынка приведено в Международных стандартах оценки (МСО):

Рынок представляет собой систему, в которой товары и услуги без излишних ограничений переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма (иногда рынком называют также и место, где совершаются эти операции).

Каждая из заинтересованных сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими ценообразующими факторами, в меру своих возможностей и компетенции, понимания относительной полезности конкретных товаров и (или) услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным (локальным), национальным или международным.

Когда говорят о рынке недвижимости, то имеют в виду также деятельность, осуществляемую на этом рынке. **Рынок недвижимости** – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. **Рынок недвижимости** – это подсистема общего рынка, связанная с оборотом прав на объекты недвижимости. Рынок недвижимости как сектор рыночной экономики имеет большое значение, что подтверждается:

- колоссальной стоимостью национального богатства, материализованного в недвижимости, значительная часть которой может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить ренту – владельцам, доход – предпринимателям, налоговые и другие платежи – в федеральный, региональные бюджеты, бюджеты муниципальных образований;
- достигнутой уже сегодня высокой долей рынка недвижимости в валовом национальном продукте;
- достигнутым в ряде регионов и городов высоким уровнем доходов бюджета от первичной продажи и сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли);
- высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней;
- большим количеством рабочих мест, созданных в ходе становления и развития рынка недвижимости.

Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынки труда, капитала, товаров и услуг и другие для своего функционирования должны иметь или арендовать необходимые им территории, помещения и т.п.

Посредством рыночного механизма и государственного регулирования рынок недвижимости обеспечивает:

- создание новых объектов недвижимости;

- передачу прав на недвижимость;

- передачу прав на недвижимость,
- установление равновесных цен на объекты недвижимости;
- эксплуатацию (управление) объекта недвижимости;
- распределение пространства между конкурирующими вариантами землепользования;
- инвестирование в недвижимость.

В национальной экономике рынок недвижимости выполняет функции:

- решения социальных задач, связанных с созданием и использованием полезных свойств недвижимости;
- отчуждения полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного экономического субъекта к другому и защиту его прав;
- свободного формирования цен на объекты и услуги;
- перераспределения инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов недвижимости;
- перераспределения инвестиционных потоков между конкурирующими способами использования земель.

Материальная база современного российского рынка недвижимости складывалась из **двух источников**. Первый – это *бесплатная приватизация жилья* гражданами, бесплатная и платная приватизация нежилых помещений и земельных участков (рынок первичной приватизации недвижимости). Второй – это формирование в рамках строительной отрасли и вне ее *сегмента коммерческого строительства* и продажи объектов (первичный рынок строительства и продажи недвижимости). В дальнейшем стал формироваться вторичный рынок недвижимости – рынок перепродажи ранее приватизированных или впервые проданных новых объектов.

За прошедшие годы рынок недвижимости прошел значительный путь становления и развития. Рассмотрим этапы становления рынка недвижимости в России. Первый этап – относительно непродолжительный *период зарождения* – охватывает 1990–1995 гг. Он характеризуется отсутствием правовой базы для деятельности участников рынка (что, впрочем, не мешало быстрому росту количества риэлторских фирм), высокой степенью риска, компенсируемой высокой рентабельностью посреднической деятельности и высокой динамикой цен. Объектами сделок в основном было жилье, в меньшей степени коммерческая недвижимость. Юридической основой для осуществления сделок на рынке недвижимости служили два закона РФ – от 3 июля 1991 г. № 1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации» и от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Недостаток нормативно-правовых актов, с одной стороны, способствовал легкости заключения сделки, с другой – приводил к росту числа нарушений прав клиентов.

Следует выделить ряд обстоятельств, тормозивших в этот период развитие рынка. Это доставшееся из прошлого государственное распределение жилья, снижающее уровень рыночного спроса на него; низкий уровень оплаты труда, не включающий часть прибавочного продукта, необходимую для удовлетворения потребности в жилье; монополизм в сфере топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства, снижающий уровень эластичности спроса на услуги этих отраслей. Период зарождения завершился стабилизацией цен на недвижимость и числа коммерческих сделок с ней. Падение доходности бизнеса к концу периода привело к банкротству ряда риэлторских фирм.

Период становления, продолжающийся по сегодняшний день, характеризуется формированием нормативно-правовой базы деятельности на рынке недвижимости, вовлечением в рыночный оборот *индустриальной недвижимости и земли*. В начале этого периода были приняты следующие *нормативно-правовые акты* в сфере оценки недвижимости:

- постановление Федеральной комиссии по ценным бумагам и фон-довому рынку при Правительстве Российской Федерации от 30 августа 1995 г. № 7 «О порядке лицензирования деятельности по оценке недвижимого имущества паевых инвестиционных фондов»;
- постановление Министерства труда и социального развития Рос-сийской Федерации от 27 ноября 1996 г. № 11 «Об утверждении квалифи-кационной характеристики по должности „Оценщик (эксперт по оценке имущества)“»;
- Закон об оценочной деятельности;
- Федеральный закон от 16 сентября 1998 г. № 158-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»;
- Постановление Правительства РФ от 20 августа 1999 г. № 932 «Об уполномоченном органе по контролю за осуществлением оценочной деяте-льности в Российской Федерации».

В этот период наряду с обострением конкуренции существенно воз-росла доля рынка, контролируемая риелторскими фирмами, и соответственно уменьшилась доля так называемого неорганизованного рынка, существенно изменились ценовые пропорции на рынке первичного и вторичного жилья. Если на этапе зарождения рынка цены вторичного рынка были значительно выше цен первичного рынка, то на этапе становления – цены вторичного рынка стали существенно ниже (появление нового жилья с большим ком-фортом и дополнительным перечнем услуг и т.д.).

Одной из главных отличительных особенностей периода становления следует считать начало *взаимодействия рынка недвижимости и финансового рынка*, а также следует отметить:

- появление спроса на услуги, связанные с развитием *рекреационной недвижимости* (парки, комплексы отдыха и развлечений), и, как следствие, развитие этого сегмента рынка. Первые симптомы этого – появление обоснованных заявок на строительство аквапарков, гольф-клубов и тому подобных объектов в обеих столицах России;
- продолжение процессов выделения *девелоперских компаний* в особую группу предпринимателей на первичном рынке недвижимости, организу-ющих процессы развития недвижимости и управляющих ими, но не участ-вующих в них как подрядные организации;
- повышение роли *маркетинговых исследований* при принятии реше-ний об инвестировании в недвижимость как следствие роста дифферен-циации среди ее приобретателей и роста конкурентной борьбы между про-фессиональными участниками рынка;
- развитие фирм, оказывающих консультационные, информационные, маркетинговые услуги на рынке недвижимости;

Таблица 1.1

Общие черты и различия рынка недвижимости и рынка капитала

Общие черты	Различия	
	рынок капитала	рынок недвижимости

	Риск ликвидности	Риск ликвидности
Цели инвестирования: - получение текущего дохода; - рост стоимости актива; - защита от налогов	Объем предложения высокоэластичен	Объем предложения в краткосрочном периоде неэластичен
Риски делятся на управляемые (диверсифицируемые) и неуправляемые (систематические)	Ставка доходности подвержена значительным колебаниям	Ставка доходности относительно стабильная

Материалы по экономике и менеджменту:

- для повышения квалификации преподавателей;
- для рефератов и контрольных;
- для самообразования топ-менеджеров.

[В каталог бесплатных учебников](#)

[Ручной реферат дипломных и курсовых работ](#)

[Сайт-визитка - лучший старт интернет-бизнеса](#)

[Дистанционное обучение созданию сайтов](#)