

УЧЕБНИКИ, ДИПЛОМЫ, ДИССЕРТАЦИИ -  
полные тексты  
На сайте электронной библиотеки  
[www.учебники.информ2000.рф](http://www.учебники.информ2000.рф)

ФЕДЕРАЛ

НАПИСАНИЕ на ЗАКАЗ:  
1. Диссертации и научные работы  
2. Дипломы, курсовые, рефераты, чертежи...  
3. Школьные задания  
Онлайн-консультации  
ЛЮБАЯ тематика, в том числе ТЕХНИКА  
Приглашаем авторов

**«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.

Вернуться в каталог учебников  
<http://учебники.информ2000.рф/учебники.shtml>

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 с недвижимостью (первоначально это лишь

Узнайте стоимость написания студенческой работы на заказ <http://учебники.информ2000.рф/parisat-diplom.shtml> (сфера операций, осуществляемых с недвижимостью (например, ипотека, аренда, продажа, покупка, 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 ~~вероятно, недвижимостью~~ может быть продан или приобретен <http://учебники.информ2000.рф/учебники.shtml>

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 несоизмеримого ущерба их назначению, т.е. *недвижимое* (физически неперебрасуемое) *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 устранит 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 движимого 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;
- 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

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](#)

УЧЕБНИКИ, ДИПЛОМЫ, ДИССЕРТАЦИИ -  
полные тексты  
На сайте электронной библиотеки  
[www.учебники.информ2000.рф](http://www.учебники.информ2000.рф)

#### НАПИСАНИЕ на ЗАКАЗ:

1. Диссертации и научные работы
2. Дипломы, курсовые, рефераты, чертежи...
3. Школьные задания

Онлайн-консультации

ЛЮБАЯ тематика, в том числе ТЕХНИКА

Приглашаем авторов