



История отрасли и введение в специальность

СКИФ



Кафедра «Городское строительство и хозяйство»

Лекционный курс

Автор

Тимошенко М.С.

Аннотация

Лекционный курс «История отрасли и введение в специальность» предназначен для углубленного изучения комплекса норм, составляющих основы исторического развития недвижимости с позиции права, и практику их применения. Предназначен для бакалавров всех форм обучения, по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство» профиля «Экспертиза и управление недвижимостью».

Автор



Тимошенко Маргарита Савельевна

Доцент кафедры «Городского строительства и хозяйства»

Сфера научных интересов – Управление недвижимостью

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
Лекция № 1. СУЩНОСТЬ И ОСНОВНЫЕ ПРИЗНАКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	5
Лекция № 2. КЛАССИФИКАЦИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	9
Лекция № 3. ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	14
Лекция № 4. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ И ОСОБЕННОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	18
Лекция № 5. ВИДЫ ЭКСПЕРТИЗ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	22
5.1 Правовая экспертиза объектов недвижимости	22
5.2 Экспертиза местоположения объектов недвижимости.....	23
5.3 Техническая экспертиза объектов недвижимости	24
5.4 Экологическая экспертиза объектов недвижимости	26
5.5 Экономическая экспертиза объектов недвижимости	26
5.6 Управленческая экспертиза объектов недвижимости.....	27
Литература.....	29

ВВЕДЕНИЕ

Россия, как ни одна другая страна в мире, обладает практически неисчислимыми по стоимости объемами недвижимого имущества в виде: территорий суши с полезными ископаемыми в недрах земли, лесных массивов, замкнутых водоемов пресной воды и рукотворных объектов недвижимости – городов и поселений, промышленных предприятий, зданий, сооружений, железных и автомобильных дорог, аэродромов, морских и речных портов, энергетических комплексов и др.

Все объекты недвижимости, несмотря на четко выраженное в их названии статичное положение по отношению к координатам земной поверхности, находятся в состоянии постоянного изменения – зарождение, старение, отмирание, воспроизводство. Это относится как к природным, так и к рукотворным объектам недвижимости как к отдельным объектам, так и к их совокупностям.

Для эффективного управления объектами недвижимости на протяжении их жизненного цикла, что в конечном итоге является главной целью науки и практики обращения с недвижимостью и основным содержанием курса подготовки инженеров-специалистов по недвижимости, необходимо располагать достоверной, полной, актуальной по времени и содержанию информацией для принятия решений по рациональному использованию недвижимости. Лучшей формой для получения такой информации может стать постоянный мониторинг за всеми объектами недвижимости в режиме реального времени. В настоящее время получение необходимой информации об оценке состояния недвижимости обеспечивается посредством проведения системы экспертиз: правовой, местоположения объекта недвижимости, технической, экологической, экономической, управленческой и специальных видов экспертиз в зависимости от специфических особенностей назначения объекта и условий его функционирования.

Системный подход к проведению комплекса взаимосвязанных экспертиз с целью получения необходимых данных для эффективного управления недвижимостью получил название сервейинга, а специалисты, обладающие знаниями для его проведения, аттестуются в качестве сервейеров. В условиях интенсивного развития рынка недвижимости, особенно в жилищной сфере, постоянно возрастает потребность в специалистах, обладающих знаниями и опытом проведения системы экспертиз объектов недвижимости.

Лекция № 1. СУЩНОСТЬ И ОСНОВНЫЕ ПРИЗНАКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Базовое понятие «недвижимость» отражено в Гражданском Кодексе Российской Федерации (далее по тексту ГК РФ) В статье 130 «Недвижимые и движимые вещи» следующим образом определено:

Пункт 1. «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

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.»

Пункт 2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Из содержания статьи 131 ГК РФ «Государственная регистрация недвижимости» пункт 1. «Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права...»

В соответствии со статьей 132 ГК РФ «Предприятие» пункт 1. «Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.»

2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

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.»

Недвижимое имущество может быть делимым и не делимым. Из содержания статьи 133 ГК РФ «Неделимые вещи» следует: «Вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения, признается неделимой...». Делимым

История отрасли и введение в специальность

признается то имущество, которое может быть без нарушения его сущности разделено на доли, и каждая доля которого после раздела образует целую недвижимую вещь. При этом в установленных законом случаях делимая вещь может быть признана неделимой.

Недвижимые объекты могут иметь неотделимые части, которые обычно называют «существенными». Из содержания статьи 134 ГК РФ следует: «Если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь).

Действие сделки, заключенной по поводу сложной вещи, распространяется на все ее составные части, если договором не предусмотрено иное». Существенные части находятся в неотторжимой связи с недвижимым объектом и не могут быть отделены от него без соразмерного ущерба назначению недвижимости, существенные вещи не могут быть предметом разных прав и обязанностей, если законом или договором не установлено иное.

Из содержания статьи 135 ГК РФ «Главная вещь и принадлежность» следует: «Вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением (принадлежность), следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное». С недвижимыми вещами могут быть связаны движимые вещи, называемыми принадлежностями. Принадлежностью недвижимой вещи считается такая движимая вещь, которая не являясь существенной частью недвижимой вещи, служит недвижимой вещи и связана с ней общим назначением.

Если проанализировать основное содержание юридических норм, устанавливающих понятие «недвижимость», то можно сделать следующие выводы:

Главным критериальным признаком, позволяющим классифицировать недвижимость как отличительный от других объект правового регулирования, является ее неразрывная связь с землей. Эту связь можно считать родовым признаком недвижимости, главной ее специфической особенностью. Основным признаком отличающим движимое от недвижимого имущества – это обязательная Государственная регистрация объекта недвижимости.

Из приведенных статей ГК РФ следует, что основным признаком недвижимого имущества Недвижимое имущество может иметь различные обременения установленные на основе договора или закона. Обременения снижают стоимость недвижимости, т.к. в той или иной степени ограничивают сферу его владения пользования и распоряжения.

К существенным характеристикам недвижимости также относятся целевое назначений и разрешенное использование. Целевое назначение – это цель, для которой можно использовать недвижимую собственность. Разрешенное использование – это целевое назначение недвижимой собственности с перечнем всех ее обременений и ограничений использования. Целевое назначение и разрешенное использование земель установлено законодательством Российской Федерации.

Гражданское законодательство относится к исключительному ведению РФ. Земельное, жилищное, водное, лесное законодательство, законодательство о

История отрасли и введение в специальность

недрах и, охране окружающей среды, относятся к совместному ведению РФ и ее субъектов.

С точки зрения экономики объект недвижимости можно рассматривать как благо и как источник дохода. В экономической теории под понятием «благо» подразумевается любой объект потребительского выбора, способный доставить определенное удовлетворение потребителю (повысить уровень его благосостояния). Благами могут выступать как предметы, так и действия (в данном случае объекты недвижимости и услуги, оказываемые на рынке недвижимости). При этом не делается различия между благами материального и нематериального характера.

Удовлетворяя социальные потребности, объект недвижимости как «благо» характеризуют его полезность и наличие юридических прав. Удовлетворяя экономические потребности, объект недвижимости как источник дохода характеризуют его стоимость, цена, показатели спроса и предложения, наличие юридических прав, а также объект недвижимости как средство производства.

Характеристики, определяющие сущность объектов недвижимости, можно разделить на общие и относящиеся к определенному объекту. Так, например, земля как благо выполняет функции жизнеобеспечения людей в сельской местности и социально-территориального развития народа. В качестве источника дохода земля является базой сельскохозяйственного производства, самостоятельным сложным (в экономической связи с построенными зданиями, сооружениями и т. д.) объектом инвестирования, частью национального богатства, базой налогообложения объектов недвижимости, источником природных ресурсов (единственным из всех объектов недвижимости). Жилые объекты недвижимости могут рассматриваться как прямой и косвенный источники дохода. Жилье как объект купли-продажи является прямым источником дохода, а жилищное строительство – косвенным источником дохода, так как способствует развитию промышленности строительных материалов, проектной деятельности, строительства объектов инфраструктуры, предприятий торговли, дорожного строительства, городского транспорта и т. д.

«Благо» обладания объектом недвижимости и получения доходов от его использования неотъемлемо от бремени связанных с этим расходов, издержек и риска. На собственника возлагается обязанность содержания объекта недвижимости (охрана, ремонт и поддержание в должном состоянии и т. п.),

Собственник также несет риск случайной гибели или порчи объекта недвижимости, т.е. его утраты или повреждения при отсутствии чьей-либо вины в этом. Имея в качестве составной части земельный участок, все искусственные постройки (объекты недвижимости) обладают родовыми признаками, которые позволяют отличить их от не связанных с землей объектов:

1. Стационарность, неподвижность – характеризует прочную физическую связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможность его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования.

2. Материальность — объект недвижимости всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах. Физические характеристики объекта недвижимости включают данные о его размерах и форме, неудобствах и

История отрасли и введение в специальность

опасностях, окружающей среде, подъездных путях, объектах коммунального обслуживания, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте и т. д.

3. Стоимость. Совокупность характеристик определяет полезность физического объекта, которая и составляет основу стоимости объекта недвижимости. Однако сама по себе полезность не определяет стоимость. Любой физический объект имеет стоимость, обладая в той или иной мере такими характеристиками, как пригодность и ограниченный характер предложения. Ограниченность предложения способствует повышению стоимости.

4. Долговечность объектов недвижимости практически выше долговечности всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов. Длительность кругооборота земли при правильном ее использовании бесконечна, а нарушение эксплуатации приводит к невозможным потерям.

Кроме основных родовых признаков объектов недвижимости, можно выделить и частные признаки, которые определяются конкретными показателями в зависимости от вида объектов недвижимости. Практически невозможно говорить о двух одинаковых объектах недвижимости, так как у них обязательно будут различия в расположении по отношению к другим объектам недвижимости, к инфраструктуре и даже к сторонам света, что показывает разнородность, уникальность и неповторимость каждого объекта недвижимости.

Объекты недвижимости характеризуют также функциональные признаки, в соответствии с которыми все объекты недвижимости можно разделить на производственные и непроизводственные объекты. Производственные объекты – участвуют в создании продукции, выполнении работ и оказании услуг. Непроизводственные объекты – обеспечивают условия для проживания и обслуживания людей.

Объекты недвижимости обладают повышенной экономической ценностью, так как предназначены для длительного пользования и не потребляются в процессе использования. Как правило, объекты недвижимости отличаются конструктивной сложностью и поддержание их в надлежащем состоянии требует больших затрат.

Сущность объектов недвижимости заключается в триединстве категорий: материальной (физической), правовой и экономической.

1. Рассматривая объект недвижимости как материальный предмет его характеризуют качественные и количественные параметры (размер, площадь, объем, границы и т.д.);

2. Рассматривая объект недвижимости как экономический объект его характеризуют величина дохода от его использования и продажи, а также как источник финансовой устойчивости собственника;

3. Рассматривая объект недвижимости как объект гражданских прав его характеризуют наличие прав и обременений и обязательств, в т.ч.: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право застройки, право залога, сервитут, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного бессрочного пользования, право аренды, право имущественного приобретения и т.д.

Лекция № 2. КЛАССИФИКАЦИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Классификация — это распределение множества объектов недвижимости на их подмножества по сходству или различию в соответствии с избранными признаками и методами. Она облегчает процесс изучения недвижимого имущества, позволяет быстро найти внутренние закономерности, определяющие состояние и изменения его потребительских и рыночных свойств. Объектами классификации являются элементы изучаемого множества (здания, сооружения и т.д.). Признаки классификации — наиболее существенные и практически важные свойства и характеристики объектов, служащие основанием для их группировки или деления).

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. Однако определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих :

1. Естественные (природные) объекты — земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».

2. Искусственные объекты (постройки):

а) жилая недвижимость — малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;

б) коммерческая недвижимость — офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

в) общественные (специальные) здания и сооружения [1] .

– лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);

– учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);

– культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);

– специальные здания и сооружения – административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;

г) инженерные сооружения — мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Каждую из этих групп можно подвергнуть дальнейшей дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Искусственные объекты получили название — «недвижимость по закону», однако эта категория недвижимости опирается на «недвижимость по природе».

История отрасли и введение в специальность

Искусственные объекты могут быть классифицированы на: полностью построены и готовы к эксплуатации; требующие реконструкции или капитального ремонта; и незаконченные строительством объекты (незавершенка). К «незавершенке» относятся объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приемке объекта в эксплуатацию. Объекты незавершенного строительства можно разделить на две группы: объекты, на которых ведутся работы, и объекты, на которых по тем или иным причинам работы прекращены. В соответствии с действующим порядком различают два вида прекращения работ на объекте: консервацию и полное прекращение строительства.

Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Участок называется делимым, когда его можно разделить на части и образовать самостоятельные земельные участки с разрешением целевого использования. В соответствии с действующим законодательством Земельный фонд в РФ по экономическому назначению разделен на семь категорий земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения имеют особый правовой статус на рынке недвижимости и используются:

- для сельскохозяйственного производства (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, целина и другие угодья);
- для личного подсобного хозяйства;
- для коллективного садоводства и огородничества;
- для подсобных сельскохозяйственных производств;
- для опытных и научных станций.

Перевод земель из этой категории в другую осуществляется только по решению субъекта Федерации. Особо ценные земли не подлежат приватизации.

2. Земли городов и населенных пунктов. На этих землях размещаются жилые дома и социально-культурные учреждения, а также улицы, парки, площади, природоохранные сооружения; могут размещаться промышленные, транспортные, энергетические, оборонные объекты и сельскохозяйственные производства.

3. Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения. Имеют особый режим использования.

4. Земли особо охраняемых территорий включают в себя заповедники; зеленые зоны городов, домов отдыха, турбаз; памятники природы, истории и культуры; минеральные воды и лечебные грязи, ботанические сады и др. Данная категория земель предназначена для оздоровления людей, массового отдыха и туризма, а также для историко-культурного воспитания и эстетического наслаждения. Такие земли охраняются особым законодательством, и вести хозяйственную деятельность на них запрещается.

5. Земли лесного фонда полностью определяются правовым режимом лесов, произрастающих на них. К этой категории земель относятся земли, покрытые лесами и предоставленные для нужд лесного хозяйства и местной промышленности.

История отрасли и введение в специальность

6. Земли водного фонда. Это земли, занятые водоемами, ледниками, болотами (кроме тундры и лесотундры), гидротехническими сооружениями и полосами отвода при них.

7. Земли запаса служат резервом и выделяются для различных целей.

Продажа земельных участков, а также выделение их для предпринимательской деятельности и перевода из одной категории в другую осуществляется в соответствии с законами РФ и субъектов Федерации.

При классификации жилья применительно к условиям крупных городов принято выделять следующие типологические характеристики :

1. Элитное жилье. К нему предъявляются следующие основные требования: размещение в наиболее престижных районах города; принадлежность к «старому» фонду (при наличии проведенного капитального ремонта и реконструкции) или к «сталинскому» фонду; кирпичные стены; • общая площадь квартир не менее 70 кв. м.; наличие изолированных комнат по конфигурации, приближенных к квадрату, и большой кухни (площадью не менее 15 кв.м.); наличие охраняемого подъезда, подземного или близко расположенного гаража и др.

Для малоэтажных домов коттеджного типа, входящих в состав элитных, характерны такие потребительские требования, как: размещение на таком расстоянии до города, когда поездка занимает не более 1 ч.; кирпичные стены; застройка в двух и более уровнях; наличие объектов бытового и инженерного обслуживания.

2. Жилье повышенной комфортности. Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает наличие следующих основных характеристик: возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города; некоторое снижение требований к площади комнат и кухонь до 12 и 8 кв. м (соответственно); наличие гостиной площадью не менее 17 кв. м.; большее разнообразие конструктивно-технологических параметров.

Применительно к малоэтажным домам, расположенным в пригородной зоне, основными характеристиками является высокая прочность, долговечность и низкая теплопроводность стен, а также обеспеченность инженерными сетями.

3. Типовое жилье. Для него характерно: размещение в любом районе города; соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам; по конструктивно-технологическим параметрам принадлежность к домам второго поколения индустриального домостроения и современным.

Для малоэтажной пригородной застройки наиболее существенны не только технические характеристики, но и обеспеченность основными объектами социально-бытового назначения.

4. Жилье низких потребительских качеств Исходя из условий потребительского спроса, формирующегося под воздействием фактора платежеспособности, требования, предъявляемые к этому типу жилья весьма невелики: размещение в непрестижных районах; удаленность от основных транспортных коммуникаций; принадлежность к таким конструктивно-технологическим типам, как здания «старого» фонда, не подвергавшиеся капитальным и ремонтно-строительным работам, и дома первого поколения

История отрасли и введение в специальность

индустриального домостроения; размещение в первых этажах домов других типов; заниженные архитектурно-планировочные характеристики и т.д.

Рассмотренная классификация учитывает предпочтения целевых групп потребителей жилья и уровень их платежеспособности (маркетинговый подход). Однако жилую недвижимость можно распределить и на основании градостроительных ориентиров.

Так, при принятии экономических решений на рынке жилой недвижимости применяется типология, включающая:

- дома «старого» фонда, построенные в дореволюционный период;
- дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг., отличающиеся лаконизмом архитектурно-планировочных решений, расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда (того периода), мало престижнее в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками;
- «сталинские» дома, срок возведения которых пришелся на период с конца 30-х до конца 50-х гг., знаменующие собой возрождение классических архитектурно-градостроительных позиций и расположенные преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах;
- дома первого поколения индустриального домостроения (60-е гг.) (хрущевки), характеризующиеся заниженными архитектурно-технологическими параметрами;
- дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 70-80-х гг., когда в градостроительном проектировании использовались более высокие нормы и стандарты;
- современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик.

Существует и классификация объектов жилой недвижимости в зависимости от применяемого материала наружных стен здания:

- дома с кирпичными стенами;
- панельные дома;
- монолитные дома;
- деревянные дома;
- дома смешанного типа.

Признаки классификации жилой недвижимости, послужившие основой для группировки, различны, как и различны их мотивации, предпочтения и условия платежеспособности. Использовать единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, не представляется возможным. Поэтому на практике используется несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости.

Коммерческая недвижимость в России стала формироваться только с началом приватизации предприятий. Сектор коммерческой недвижимости намного меньше, чем жилой, поэтому и сделок соответственно меньше, хотя во всем мире коммерческая недвижимость является наиболее привлекательной. Необходимо отметить, что в этом секторе преобладающей формой сделок является аренда.

История отрасли и введение в специальность

При классификации коммерческую недвижимость следует разделить на приносящую доход — собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения — индустриальную (промышленную) недвижимость.

К недвижимости, приносящей доход, можно отнести:

1. Офисные помещения. При классификации офисных помещений в каждом регионе, муниципальном образовании принимаются различные факторы, по которым помещение относится к тому или иному классу. Это могут быть местоположение, качество здания (уровень отделки, состояние фасада, центрального входа, наличие лифтов), качество менеджмента (управляющая компания, наличие дополнительных услуг для арендаторов) и др.

В международной практике используется следующая классификация офисных помещений: Класс А1, А2, В1, В2, С1, С2, D.

Промышленная (индустриальная) недвижимость в России находится в стадии развития, и по основной массе объектов приватизации происходит определение собственника. Пример классификации промышленной недвижимости:

1. Промышленная застройка 60 — 80 гг. не отвечает требованиям современных технологий, а реконструкция требует больших капитальных вложений.

2. В настоящее время основной потребитель промышленной недвижимости — малые предприятия, требующие для своего развития объекты недвижимости определенной специфики: высокие мощности, наличие железнодорожных подъездных путей, одноэтажные и желательны отдельно стоящие здания, имеющие автономные коммуникации.

3. Как правило, требования потенциальных арендаторов завышены и не соответствуют предлагаемым промышленным объектам.

4. Собственники промышленной недвижимости предлагают на рынок объекты, находящиеся в плачевном состоянии, и при этом устанавливают завышенные цены.

5. Более-менее полная и точная информация о промышленной недвижимости, ее правовом статусе, размерах, состоянии и т.д. отсутствует.

Все это придает рынку промышленной недвижимости стихийный и непредсказуемый характер.

На сформировавшемся западном рынке принята другая, отличающаяся от предложенной выше классификации объектов недвижимости по категориям А, В и С.

Категория А. Объекты недвижимости, используемые владельцем для ведения бизнеса: объекты недвижимости, используемые для ведения определенного бизнеса; неспециализированная недвижимость; обыкновенные здания — магазины, офисы, фабрики, склады, которые обычно продаются или сдаются в аренду;

Категория В. Объекты недвижимости для инвестиций. Данными видами недвижимой собственности владеют с целью получения дохода от аренды и(или) извлечения прибыли на вложенный капитал.

Категория С. Избыточная недвижимость — земля со зданиями или свободные участки, которые больше не нужны для ведения бизнеса сегодня или в будущем и поэтому объявляются избыточной недвижимостью.

Лекция № 3. ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Выделяют следующие стадии жизненного цикла объекта недвижимости: предпроектную, проектную, строительство, эксплуатацию и закрытие.

Предпроектная (начальная) стадия включает анализ рынка недвижимости, выбор объекта недвижимости, формирование стратегии проекта, инвестиционный анализ, оформление разрешительной документации, привлечение кредитных инвестиционных средств.

Стадия проектирования включает разработку финансовой схемы, организацию финансирования, выбор архитектурно-инженерной группы, руководство проектированием.

на первых двух стадиях прибыль не образуется, так как они носят мотивационный характер. Основные задачи этого периода – сокращение длительности этих стадий, повышение потребительских качеств объектов недвижимости и самая главная – минимизация эксплуатационных затрат на всех стадиях жизненного цикла объекта.

Затраты на реализацию крупных проектов строительства или реконструкции достаточно высоки, поэтому необходимо четко контролировать все расходы. Стадия строительства заключается в выборе подрядчика; координации ведения строительных работ и контроле качества строительства, смет затрат и расходов. На данной стадии появляются реальные доказательства соответствия строящегося объекта требованиям определенного сегмента рынка недвижимости, решаются задачи увеличения доли потенциальных потребителей, так как рост объема предложений и, соответственно, прибыли свидетельствует о достаточно широком рыночном признании.

В отечественной практике распространен подрядный принцип строительства объектов, когда по договору подряда строительная организация обязуется в установленный срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять и оплатить их.

Обычно заказчик выбирает одну строительную организацию на роль генерального подрядчика, заключает с ней договор на весь комплекс работ и предоставляет ей возможность заключения субподрядных договоров. При строительстве крупных объектов заказчик (застройщик) может назначить несколько генподрядных организаций, каждая из которых отвечает за определенный участок и работает под непосредственным контролем представителей заказчика.

В отечественной практике проектировщики ограничиваются периодическими посещениями строительной площадки, чтобы удостовериться, что все их рекомендации учтены при реализации проекта. Контроль качества работ лежит на заказчике (застройщике). Порядок приемки объектов в эксплуатацию достаточно полно регламентирован нормативными документами.

Стадия эксплуатации объекта недвижимости включает эксплуатацию, обслуживание и ремонт объектов. Эксплуатация объектов недвижимости

История отрасли и введение в специальность

представлена следующими направлениями: эксплуатация оборудования помещений; материальный учет; противопожарная охрана и техника безопасности; управление коммуникациями, утилизацией и переработкой отходов, перемещениями и переездами, изменениями и перестройкой; устранение аварийных ситуаций; обеспечение эксплуатации и ремонта; установка мебели и охрана объекта.

В понятие «оборудование помещений» включают системы отопления, вентиляции и кондиционирования; основное электрическое оборудование; системы тепло-, водоснабжения и водоотведения; системы механической и электрической вертикальной и горизонтальной транспортировки (лифты, эскалаторы и т. д.), системы охраны (в том числе и противопожарной) и технической безопасности.

Управление коммуникациями определяется сутью объекта недвижимости. Для обеспечения услуг факсимильной связи, телетекста, передачи и приемки данных все шире используются телефон и телефонная инфраструктура, волоконно-оптическая связь. Развиваются компьютеризация и автоматизация рабочих мест.

Электронная (информационная) безопасность заключается в обеспечении информационной защиты на электронных устройствах, частично в программном обеспечении.

Процесс утилизации отходов при эксплуатации объектов недвижимости связан с решением сложных управленческих задач. Управляющий объектом недвижимости заключает договор с организациями, которые специализируются на их захоронении и утилизации.

В процессе эксплуатации объекта недвижимости часто приходится выполнять работы по изменению всего объекта или его частей.

Обслуживание и ремонт. Обслуживание – работы, выполняемые для обеспечения нормативного срока эксплуатации объектов недвижимости; они не ведут к увеличению его стоимости но предотвращают обветшание и выход из строя отдельных элементов.

Ремонт – работы по устранению повреждений или изношенности объекта недвижимости с целью его восстановления до нормального эксплуатационного состояния.

Ремонтные работы делятся на мелкие и крупные. Мелкий ремонт (сроком 1-2 дня) выполняется в рамках обеспечения эксплуатации объекта недвижимости. Он не продлевает срок службы объекта и не увеличивает его стоимость. Крупный ремонт (более 2 дней) продлевает срок службы объекта недвижимости, но не увеличивает его стоимость.

Замена – это процесс замещения основных фондов, входящих в состав объекта недвижимости, аналогичной единицей. Предметом замены является самостоятельный объект основных фондов, пришедший в негодность или морально устаревший.

Основная цель обслуживания объекта недвижимости – обеспечение его использования по прямому назначению. Для этого необходимы: ежедневная уборка (для поддержания презентабельного вида); своевременное исправление мелких дефектов; осуществление крупного ремонта; разработка мероприятий по

История отрасли и введение в специальность

сокращению и минимизации совокупных затрат на эксплуатацию и обслуживание; рациональная работа коммунальных служб, обслуживающих объект недвижимости; постоянный контроль и анализ затрат по обслуживанию и ремонту объекта; составление графиков проведения работ, контроль их выполнения; отчетность по объекту недвижимости в целом и, в частности, по оборудованию.

Содержание объекта недвижимости требует: эксплуатационных затрат в течение всего полезного срока службы объекта, функциональных (на персонал, занятый содержанием, ремонтом и т. д.), затрат на коммунальные услуги и уборку здания, на ремонт и восстановление объекта (если срок его службы вышел). Кроме этого, необходимо учитывать затраты на изменение и улучшения, которые определяются как стоимость владения объектом недвижимости.

Стадия закрытия объекта – полная ликвидация его первоначальных и приобретенных функций. Как результат – либо снос, либо качественно новое развитие. На этой стадии требуются значительные затраты на ликвидацию. Если объект недвижимости получает новое качественное развитие, то затраты на изменение относятся к затратам владения в расчете на новую функцию.

Жизненный цикл объекта недвижимости включает срок экономической и физической жизни.

1. Срок экономической жизни определяет период времени, в течение которого объект может быть использован как источник прибыли, и заканчивается, когда производимые улучшения перестают увеличивать стоимость объекта.

2. Время жизни – отрезок времени, когда объект существует и в нем можно жить или работать.

3. Типичный срок физической жизни (нормативный срок службы) определяется нормативными актами действующего законодательства.

С точки зрения периода жизни объекта недвижимости выделяют:

1. Эффективный возраст, который отражает возраст объекта в зависимости от его внешнего вида, технического состояния и т. д.

2. Хронологический (фактический) возраст, соответствующий периоду пребывания объекта в эксплуатации с момента его ввода.

3. Оставшийся срок экономической жизни, используемый с целью оценки объекта экспертом (период от даты оценки до окончания экономической жизни объекта).

Срок экономической жизни может увеличиваться за счет реконструкции, переоборудования (перестройки), модернизации или изменения условий.

Типичный срок физической жизни может быть больше, чем фактический возраст здания

Жизненный цикл объекта недвижимости можно разделить на 3 этапа, на каждом из которых реализуются определенные мероприятия и действия собственника.

I Этап. Создание — инвестиционно-строительный этап развития объектов недвижимости (инвестиционный замысел, определение назначения объекта, его проектирование, землеотвод, строительство (реконструкция), сдача в эксплуатацию). Этот этап наиболее сложен, ибо он состоит из многочисленных составляющих, от решения которых зависит эффективность функционирования объекта недвижимости.

II Этап. Оборот прав на ранее созданную недвижимость, включая продажу, сдачу в аренду и т. д. На этом этапе происходят возврат вложенных инвестиций, получение прибыли, а также начало морального и физического износа

История отрасли и введение в специальность

III Этап Управление объектами недвижимости – эксплуатация, ремонт, поддержание в системе городских инфраструктур и коммунального хозяйства. Этот этап наиболее продолжителен и ограничивается целесообразностью эксплуатации объекта недвижимости и размером затрат на устранение физического и морального износа.

Лекция № 4. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ И ОСОБЕННОСТИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.

Правовые основы рынка недвижимости.

Характерной чертой рыночных отношений в сфере недвижимости являются наличие специальной нормативно-правовой базы, регламентирующей отношения, связанные с недвижимым имуществом,.

Законодательство в сфере недвижимости представляет собой совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государством устанавливает, изменяет или отменяют соответствующие правовые нормы. Систему законодательства образуют различные законы, а также иные нормативные правовые акты, регулирующие отношения в сфере недвижимости. Источники права подразделяются на две основные группы:

федеральные законы в сфере недвижимости и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты;

законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ.

Конституция РФ является правовой основой развития всего российского законодательства. Она имеет высшую силу и прямое действие. Законы и иные правовые акты, принимаемые в РФ, должны полностью соответствовать положениям Конституции РФ.

В Конституции РФ решаются вопросы компетенции РФ и ее субъектов по жилищному и гражданскому законодательству. Так, по Конституции РФ жилищное законодательство является предметом совместного ведения РФ и субъектов РФ.

Исходя из этого, жилищные отношения могут регулироваться как актами РФ, так и актами субъектов РФ. Конкретное разграничение полномочий между РФ и ее субъектами в жилищной сфере можно определить путем анализа законодательства, договоров России с субъектами Федерации, конкретных правоотношений.

Причем законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ не могут противоречить федеральным законам. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в РФ, действует Федеральный закон (ч. 5 ст. 76 Конституции РФ).

Жилищный кодекс (ЖК), другие федеральные законы регламентируют жилищные отношения, которые согласно ст. 72 Конституции РФ являются предметом совместного ведения РФ и субъектов РФ. Поэтому ЖК и федеральные законы выступают одновременно в качестве правовой базы, на основе которой принимаются законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ. Исходя из конституционных положений, законодательство в РФ в сфере недвижимости развивается как сложная система, в которой в качестве системообразующих законов выступают Конституция РФ, федеральные законы (например, «Об основах федеральной жилищной политики», «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), Жилищный кодекс РФ и другие акты.

История отрасли и введение в специальность

Гражданское законодательство регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением как жилыми, так и нежилыми помещениями.

Особенности рынка недвижимости.

Рынок недвижимости можно определить как систему экономических и правовых отношений, возникающих на основе взаимодействия товарного и денежного обращения.

Рынки финансов и недвижимости тесно связаны между собой. С одной стороны, недвижимость — наиболее надежный и эффективный объект инвестиций, а с другой, — служит важным источником пополнения бюджета, например, при продаже (приватизации) или сдаче в аренду государственных и муниципальных предприятий, зданий и сооружений.

Операции на рынке недвижимости всегда имеют инвестиционное содержание, так как осуществляются с целью получения дохода и (или) приобретения капитальных ценностей. Инвестиции в недвижимость обычно дают более высокую отдачу, чем предоставление средств в кредит. Доходность инвестиций в недвижимость складывается из двух или трех частей в зависимости от конкретных условий:

- прироста рыночной стоимости недвижимости во времени и реализации при перепродаже;
- текущего дохода в виде арендной платы, процентов ренты и других поступлений при использовании объекта;
- дохода от реинвестирования получаемых текущих доходов (если имеет место).

Инвестиции в недвижимость имеют следующие основные особенности:

- долгосрочность вложений и длительный период оборота капитала;
- невысокая ликвидность — продажа и покупка объекта занимает много времени и средств;
- потребность в сравнительно большом размере начального капитала для вхождения в рынок;
- необходимость доказательства прав на приобретенный объект путем государственной регистрации сделок;
- потребность в профессиональном управлении недвижимостью и значительных затратах по ее обслуживанию;
- относительно более высокая надежность и эффективность вложений, обеспечиваемые самим объектом инвестирования;
- многообразие источников инвестирования

Рынок недвижимости — это средство перераспределения земельных участков, зданий, сооружений и другого имущества между собственниками и пользователями экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения. Он обеспечивает с помощью механизма «невидимой руки» и государственного регулирования:

- передачу прав на недвижимость от одного лица к другому;
- установление равновесных цен на объекты недвижимости в регионах и местностях;

История отрасли и введение в специальность

- связь между собственниками и покупателями на основе экономической мотивации и интересов;
- распределение пространства между конкурирующими вариантами использования земель и субъектами рынка.

В отличие от других видов рынок недвижимости имеет, кроме специфики обращающихся на нем товаров, еще ряд общих особенностей, которые необходимо учитывать при совершении операций на нем:

- локализация рынка, поскольку его товары неподвижны, уникальны, а ценность их в значительной мере зависит от внешней окружающей среды;
- открытая информация о состоянии рынка бывает неполной и не всегда достоверной, так как сделки с недвижимостью часто носят эксклюзивный (исключительный) и конфиденциальный характер;
- владение недвижимым имуществом и сделки с ним обычно предполагают четыре вида затрат:
 - а) единовременные сравнительно крупные инвестиции;
 - б) на поддержание объекта в функциональном состоянии (ремонт, эксплуатационные расходы);
 - в) налог на недвижимое имущество;
 - г) государственная пошлина и другие сборы на сделки;

Рынок недвижимости как саморегулируемая в установленной правовой среде система состоит из следующих основных элементов: спрос, предложение, цена, менеджмент, маркетинг, инфраструктура и деловые процедуры.

Спрос — это количество объектов недвижимости, имущественных комплексов и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный промежуток времени. При прочих равных условиях спрос на недвижимость изменяется в обратной зависимости от цены.

Спрос определяется не только и не столько потребительскими качествами самих объектов, а в основном их местоположением и следующими особенностями:

- низкая эластичность предложения, так как по ряду причин невозможно сразу построить много новых квартир, сами здания и сооружения долговечны, а земля – вечна;
- товары – объекты недвижимости могут быть обременены правами третьих лиц (сервитута и др.) в различных комбинациях;
- сравнительно высокая степень государственного регулирования рынка законодательными нормами и зонированием территорий;
- товары рынка недвижимости служат не только средством удовлетворения собственных потребностей покупателей, но и объектом их инвестиционной деятельности;
- относительно меньшее число участников рынка и количество совершаемых сделок на нем;
- большая изменчивость спроса по регионам, районам и микрорайонам.

Предложение — это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый промежуток времени. Предложение недвижимых объектов, особенно земли, неэластично.

История отрасли и введение в специальность

Цена — это количество денег, уплаченных за единицу недвижимости в совершенных сделках.

Стоимость — это наиболее вероятный денежный эквивалент собственности. Это наивысшая цена, которую принесет продажа участка на конкурентном и открытом рынке, когда покупатель и продавец действуют разумно, со знанием дела и на сделку не влияют посторонние стимулы.

Важнейший элемент и условие существования любого рынка, в том числе и недвижимого имущества, — информационная инфраструктура — должна содержать достоверные сведения трех видов: о существующих нормах и правилах работы на рынке недвижимости и их ожидаемых изменениях; о структуре спроса и предложений по различным объектам; об уровне и динамике цен на объекты недвижимости по районам, микрорайонам и другим сегментам рынка.

Основными источниками формирования базы данных служат:

- федеральные законы и нормативные положения, постановления Правительства РФ и органов власти субъектов РФ;
- заявки потенциальных продавцов и покупателей, арендаторов, пользователей и владельцев, желающих произвести обмен или залог недвижимости;
- рекламные объявления в газетах, журналах и других изданиях;
- специальные исследования, опросы.

Рынок недвижимости оказывает большое воздействие на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций

Одна из главных функций рынка — установление равновесных цен, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложений. При ценах ниже равновесной имеет место избыточный спрос, а в случае превышения равновесной цены — избыточные предложения.

Участниками субъектно-объектных отношений в сфере недвижимости являются Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, юридические и физические лица России и иностранных государств, вступающие в экономические связи в процессе владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

Функционирование рынка недвижимости обеспечивают также профессиональные его участники: инвесторы, проектировщики, строительные компании, риэлторы, оценщики, дилеры, биржевые брокеры, и другие посредники

Государственные органы и организации на рынке недвижимости выполняют регулирующие функции, которые могут выражаться в различных формах, в том числе:

- законодательное установление правил и ограничений;
- учет и регистрация прав на недвижимость и сделок с ней;
- распределение природных ресурсов, государственных зданий и сооружений и предоставление их в собственность, аренду или пользование;
- контроль за использованием недвижимости (земель, лесов, вод и др.);
- стимулирование приватизации и национализации предприятий и других объектов;
- инвестирование в жизненно важные сферы (например, в строительство жилья, дорог, энергетику) и др.

Лекция № 5. ВИДЫ ЭКСПЕРТИЗ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Объекты недвижимости и их совокупность во взаимодействии с различными сегментами рынка представляют собой сложную систему, испытывающую влияние разнохарактерных факторов в течение всего жизненного цикла. Определение стоимостного эквивалента в этом случае становится возможным лишь в результате применения системного подхода к анализу недвижимости.

Концепция такого подхода в западной практике получила название сервейинга (от англ. survey — межевание, обследование, инспектирование).

Сервейинг представляет собой реализацию системного подхода к развитию и управлению недвижимостью. Он включает все виды планирования (стратегическое и оперативное) в целях эффективного функционирования недвижимости, а также мероприятия, связанные с проведением комплекса правовых, технических, экономических, экологических, управленческих и др. экспертиз объектов недвижимого имущества, на основе анализа которых вырабатываются управленческие решения для получения максимального эффекта.

Виды экспертиз объектов недвижимости

Обеспечение системного подхода к недвижимости, ее детальный анализ являются актуальной задачей и для России, формирующей рыночную экономическую систему. Одной из основополагающих функций системного подхода и анализа реализуется посредством выполнения системы экспертиз недвижимости. Система экспертиз недвижимости включает такие виды экспертизы как правовая, техническая, экологическая, экономическая, управленческая и экспертиза местоположения..

Каждый вид экспертизы преследует вполне конкретную и определенную цель и выдачу заключения. На основе систематизации результатов экспертиз и их всестороннего анализа разрабатываются технические, экономические и управленческие решения, позволяющие наиболее эффективно использовать недвижимость на всех этапах ее жизненного цикла.

5.1 Правовая экспертиза объектов недвижимости

Правовая экспертиза по определению должна предшествовать всем другим видам экспертиз недвижимости, так как в противном случае они будут абстрактны. Если не определен собственник объекта недвижимости (в том числе земельного участка), то нет и заказчика для проведения экспертизы.

Правовая экспертиза проводится в соответствии и на основаниях законодательства РФ, в том числе закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июня 1997 года № 122-ФЗ (с дополнениями и изменениями), Гражданскому кодексу РФ, земельному, лесному, водному, градостроительному, жилищному кодексам РФ, а также законам о недрах, воздушном пространстве и др.

Прежде всего, при экспертизе определяется принадлежность земельного участка конкретному собственнику, владельцу или пользователю. Затем

История отрасли и введение в специальность

определяются признаки и характеристики земельного участка, его идентификационные признаки; характеристики правового режима использования участка; характеристики предшествующих прав на земельный участок; градостроительные требования к использованию земельного участка; характеристики фактического использования участка.

В состав идентификационных признаков земельного участка включаются кадастровый номер земельного участка, коды административных округа, города, в котором расположен участок, код соответствующего района округа, номер квартала в районе, номер участка в квартале.

В состав характеристик имущественных прав регистрации входят: форма собственности и вид внешнего права на земельный участок или его часть, сделки с недвижимостью, имущественные претензии.

Градостроительные требования к использованию земельного участка включают: сведения о составе и основаниях установления требований и ограничений использования земельного участка и сведения о содержании этих требований и ограничений.

Характеристики фактического использования земельного участка представляют собой сведения о расположенных на земельном участке, а также в пределах его подземного и воздушного пространства, зданиях, строениях, сооружениях, стационарных объектах и элементах комплексного благоустройства или их частей.

В качестве характеристик расположенных на земельном участке жилых и нежилых зданий указываются: номер здания на кадастровом плане участка, почтовый адрес здания, тип функционального использования здания, наименование расположенных в здании учреждений и организаций, общая площадь помещений здания и встроенно-пристроенных к нему объектов и т.д.

5.2 Экспертиза местоположения объектов недвижимости

Экспертиза местоположения проводится в целях определения уровня потребительской стоимости объекта недвижимости с учетом его местонахождения как по территориям регионов страны, так и в городе, где помимо экологических факторов существенное влияние на стоимость объекта имеют транспортная доступность, ландшафт местности, зональное расположение, социальный фактор и др.

Транспортная доступность характеризуется близостью объекта к общественному транспорту, к центру города, к административным учреждениям, общественным центрам, музеям, театрам, супермаркетам, зонам отдыха и пр.

На стоимость объекта недвижимости существенное влияние оказывают также ландшафтные характеристики, наличие вблизи парков и лесонасаждений.

Кроме того, имеет значение социальный фактор, проживание однородных социальных групп в престижных районах.

Зональное расположение оказывает важнейшее влияние на стоимость объекта недвижимости. Это влияние прослеживается для всех видов использования, что естественно, поскольку разным зонам соответствуют разные удобства проживания. Эта зависимость строго соблюдается и при использовании

История отрасли и введение в специальность

объекта недвижимости в качестве источника дохода: жилье, расположенное в более удобном районе (лучшей зоне), оплачивается по более высоким ставкам арендной платы, а предприятия торговли приносят большую прибыль за счет более высоких цен.

Существующие особенности российского рынка недвижимости оказывают влияние и на инвестиционную деятельность.

Цены на рынках недвижимости различных регионов и районов значительно отличаются друг от друга, что обусловлено природными, экономическими условиями, региональными различиями и, в конечном итоге, различиями местоположения.

Экспертиза местоположения проводится для анализа месторасположения земельных участков и территорий, предполагаемых для жилой застройки, с целью выбора наиболее экономически выгодного решения с учетом наличия коммунальной системы, транспортной доступности, ландшафтных, социальных и других характеристик.

Однако приоритетным значением при экспертизе месторасположения для вышеупомянутых целей является экологическая чистота окружающей среды.

Для коммерческой недвижимости местоположение также весьма существенно влияет на ее доходность.

Существующие особенности российского рынка недвижимости оказывают влияние и на инвестиционную деятельность.

Цены на рынках недвижимости различных регионов и районов значительно отличаются друг от друга, что обусловлено природными, экономическими условиями, региональными различиями и, в конечном итоге, различиями местоположения.

Местоположение является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры участка соответствуют принятому в данном районе типу землепользования, а также от его близости к экономически активной среде

5.3 Техническая экспертиза объектов недвижимости

Техническая экспертиза в совокупности с другими видами экспертиз — правовой, местоположения, экологической, экономической и управленческой — направлена на получение максимального эффекта от использования недвижимости.

Важнейшие ее составляющие: обследование строительных конструкций и систем инженерного оборудования объектов, поверочные расчеты несущей способности оснований, фундаментов и конструкций надземной части, техническое заключение с выводами и рекомендациями на уровне технических решений по их модернизации и усилению в случае необходимости.

В соответствии с действующими нормативными документами под обследованием строительных конструкций следует подразумевать «комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и

История отрасли и введение в специальность

работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления».

Критериями оценки технического состояния являются нормативные значения параметров, характеризующих прочность, деформативность, устойчивость и другие нормируемые характеристики строительных конструкций.

Техническая экспертиза (обследование) зданий и сооружений проводится при возникновении отклонений от проектных (расчетных) параметров с целью их объективной оценки.

Базовая оценка здания как объекта недвижимости определяется как разница его балансовой стоимости и суммы износа. В условиях функционирования рынка недвижимости операции купли—продажи невозможно производить с должной эффективностью без исчерпывающих сведений о техническом состоянии здания, сооружения или комплекса в целом. Анализ проектной документации по обследуемому зданию дает лишь общее представление о его параметрах. Эта документация не фиксирует всех отступлений от проекта, допущенных в период строительства, а также дефектов, возникших в процессе эксплуатации, поэтому необходимо проводить предварительное обследование конструкций здания. Обследование проводят визуально, по внешним признакам, с применением измерительных инструментов и приборов. Результаты обследования сопоставляют с требованиями действующих в момент обследования нормативных документов к прочности и качеству материалов изделий и конструкций, уровню комфортности, соответствующим функциональным, санитарно-гигиеническим, теплотехническим условиям, а также условиям безопасности (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и др.). Приблизительно определяется остаточный жизненный ресурс здания и отдельных его частей с целью принятия решения о необходимости детального (инструментального) технического обследования.

Детальная техническая экспертиза выполняется для оценки технического состояния здания и его элементов с целью принятия решения о его реконструкции или капитальном ремонте.

В этом случае одной из главных задач является выявление возможности дальнейшей эксплуатации объекта недвижимости и факторов, снижающих его стоимость (обесценивание) на момент детального технического обследования.

Главной целью детального технического обследования зданий и сооружений является выявление реального остаточного жизненного ресурса и принятие решения о его продлении на основе устранения выявленных дефектов несущих, ограждающих конструкций, инженерных систем и оборудования.

К выявленным дефектам в данном случае относят не только разрушения конструкций, инженерных систем и оборудования, но и все отдельные несоответствия их состояния действующим на момент обследования нормативам (например, требуемое сопротивление теплопередаче и др.). Конечной целью и заключительным этапом детального обследования является техническое заключение с обоснованными предложениями и конкретными техническими решениями для последующей разработки проекта реконструкции или капитального ремонта объекта недвижимости. Техническое заключение, входящее в состав исходных данных для разработки рабочей проектной документации, содержит также архитектурные, конструктивные характеристики,

История отрасли и введение в специальность

поверочные расчеты несущих и ограждающих конструкций, инженерных сетей и оборудования.

Результаты обследования используют, кроме перечисленных выше целей, также при страховании, паспортизации недвижимости и в ряде других случаев.

Техническую экспертизу с обследованием зданий и сооружений проводят не только для объектов, находившихся в эксплуатации, но и для вновь построенных при наличии в процессе строительства зданий недопустимых отклонений от проекта, а также объектов незавершенного строительства. При этом основные методы технического обследования остаются едиными, хотя в каждом конкретном случае могут быть некоторые отличия.

5.4 Экологическая экспертиза объектов недвижимости

Экологическая экспертиза является одной из наиболее значимых, поскольку, согласно данным экологического мониторинга, уровень загрязнения окружающей среды в отдельных регионах России расценивается как критический.

Неблагоприятные условия, связанные с загрязнением окружающей среды как антропогенного, так природного и техногенного характеров, отрицательно воздействуют на здоровье человека и, наряду с социально-экономическими факторами, сокращают продолжительность жизни людей, фактически приводя к снижению численности населения — самого главного потенциального экономического ресурса страны.

Экологическая экспертиза проводится с целью определения уровня загрязнения окружающей среды в местности предполагаемой застройки территорий городов и населенных пунктов, а также локального строительства жилых и других объектов недвижимости. На основании результатов анализа почвы, воды и воздуха разрабатываются рекомендации по недопущению размещения объектов — в первую очередь жилой недвижимости — на местности и на участках, где уровень загрязнения окружающей среды превышает предельно допустимые значения.

Экологической экспертизе с помощью дозиметрических приборов подвергаются существующие объекты недвижимости на предмет определения количества выделений в помещения загрязнителей (радиационных, химических, электромагнитных, шумовых, тепловых и др.) с разработкой рекомендаций и технических решений по снижению уровня загрязнения помещений до норм, не превышающих предельно допустимые концентрации.

5.5 Экономическая экспертиза объектов недвижимости

Основными целями и задачами проведения экономической экспертизы являются:

определение реальной стоимости объектов недвижимости с использованием различных методов их оценки для совершения сделок купли—продажи, аренды, залога, страхования и др. операций и выявления положительных и отрицательных факторов и их влияния на инвестиционные процессы;

оценка стоимости предприятий и организаций и их бизнеса;

История отрасли и введение в специальность

анализ различных видов деятельности, приносящих доход от недвижимости, на всех этапах ее жизненного цикла и исследование факторов влияния на величину дохода;

исследование особенностей операций с недвижимостью (имущественных комплексов) на фондовых рынках с целью привлечения инвестиций; анализ рисков;

анализ макроэкономических факторов и их влияния на развитие недвижимости и экономики страны в целом.

Различные блага (предметы, вещи, имущество) создаются, продаются и приобретаются для удовлетворения определенных потребностей государства, юридических и физических лиц, а также для получения выгод от владения и пользования ими. От возможности того или иного объекта собственности удовлетворять имеющиеся потребности и от преимуществ, которые приносит обладание этим объектом в дальнейшем, зависит его ценность, а следовательно, стоимость. Во многих странах с развитой экономикой, а теперь и в России при введении частной собственности на землю, недвижимость обладает наибольшей ценностью как с точки зрения отдельных субъектов, так и с точки зрения государства. Интересы собственников по сравнению с лицами, не являющимися таковыми, более защищены. Понимание факторов, создающих стоимость, является важнейшим условием для правильного функционирования свободных рынков. Данные факторы включают как мотивацию покупателей и продавцов, так и возможный доход от использования собственности и состояние среды, ее окружающей. На стоимость недвижимости оказывают влияние физические, финансово-экономические, социальные и политико-правовые факторы.

Для того, чтобы оценить недвижимость, необходимо изучить ее физические характеристики, рынок, на котором она находится в настоящее время и окажется в прогнозируемом будущем, возможности финансирования и правовую среду.

5.6 Управленческая экспертиза объектов недвижимости

Объекты недвижимости создаются или приобретаются в собственность для предпринимательской деятельности или для удовлетворения личных или общественных (социальных) потребностей. В соответствии с этим и задачи управления недвижимостью, и способы их решения имеют свои особенности.

Как вид предпринимательской деятельности управление недвижимостью подразумевает выполнение всех операций, с ней связанных: инвестиционные, строительные, риэлтерские, владения и пользования, залоговые и обменные, а также доверительное управление.

Управление недвижимостью — это осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений (сервис, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр.) в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника.

Управление недвижимостью включает:

История отрасли и введение в специальность

систему законодательного и нормативного регламентирования и контроля поведения всех субъектов рынка недвижимости, осуществляемую государственными органами;

оформление и регистрацию правоустанавливающих и других документов на объекты недвижимости;

управление объектами недвижимости в интересах собственника.

Объектами управления выступают как сами объекты недвижимости, так и соответствующие им системы: муниципальный, ведомственный и частный жилищный фонд, товарищества собственников жилья, малые, средние и крупные производственные компании (в т.ч. имущественные комплексы), земельный и лесной фонды и т.д.

Управление недвижимостью осуществляется в трех аспектах:

правовом — распределение и комбинирование прав на недвижимость;

экономическом — управление доходами и затратами, формирующимися в процессе эксплуатации недвижимости;

техническом — содержание объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением.

Основной задачей этого вида предпринимательской деятельности является достижение максимальной эффективности использования недвижимости в интересах собственника.

Управленческая экспертиза объектов недвижимости состоит в том, чтобы на основе результатов анализа данных всех видов предшествующих экспертиз: правовой, местоположения, технической, экологической и экономической найти рациональное сочетание управленческих решений текущего и перспективного характера для наиболее эффективного использования объектов в существующем их виде, после возможной модернизации, реконструкции или с изменением функционального назначения.

Литература

1. Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х, Мирошниченко А.С. и др. Система экспертиз и оценка объектов недвижимости. М.: Архитектура-С, 2009.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости М.: АСВ, 2014.
3. Иванов В.В. Управление недвижимостью. М.: ИНФРА-М, 2010.
4. Григорьев В.В., Острина И.А., Руднев А.В. Управление муниципальной недвижимостью. М.: Дело. 2010.
5. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года №135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»(с изменениями и дополнениями 2017 г.).