

В. М. Кожухар

ЭКСПЕРТИЗА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ВВЕДЕНИЕ В СПЕЦИАЛЬНОСТЬ

учебное пособие



Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°»

В. М. Кожухар

**Экспертиза и управление
недвижимостью**

Введение в специальность

Учебное пособие

Москва, 2008

УДК 332.28(075)

ББК 65.050.11

К58

Рецензенты:

В. И. Аверченко — доктор технических наук, профессор, зав. кафедрой Брянского государственного технического университета;

А. Д. Шафонов — доктор экономических наук, профессор, зав. кафедрой Брянского государственного университета им. акад. И. Г. Петровского.

**Кожухар В. М. Экспертиза и управление недви-
К58 жимостью. Введение в специальность: Учебное пособие. —**
М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°»,
2008. — 96 с.

ISBN 978-5-91131-630-3

В учебном пособии раскрыто содержание деятельности специалиста по управлению недвижимостью, а также основные понятия, связанные с ней.

Для студентов специальности "Экспертиза и управление недвижимостью" и преподавателей вузов, а также специалистов и руководителей фирм, работающих на рынке недвижимости.

УДК 332.28(075)

ББК 65.050.11

ISBN 978-5-91131-630-3

> В. М. Кожухар, 2007

Содержание

1. Сущность недвижимости	4
2. Свойства недвижимости	9
3. Функции недвижимости	12
4. Полезность недвижимости	15
5. Процесс создания недвижимости и его участники	18
6. Жизненный цикл недвижимости	22
7. Износ недвижимости и ее амортизация	27
8. Рынок недвижимости	33
9. Стоимость и цена недвижимости	39
10. Система экспертиз недвижимости	43
11. Оценка недвижимости	56
12. Концепция сервисинга	57
13. Сущность и содержание управления недвижимостью	59
14. Основные направления деятельности специалиста по недвижимости	61
15. Модель специалиста по недвижимости	64
16. Логическая последовательность изучения дисциплин учебного плана	67
17. Место профессии сервисера в ряду других профессий	70
18. Проблемы и направления эндоэкологической экспертизы недвижимости	72
19. Структурно-логическая схема как метод обучения и контроля знаний	74
20. Терминологический словарь	78
21. Перечень зачетных вопросов	90
22. Темы рефератов	92
Литература	94

1. Сущность недвижимости

Понятие "недвижимость"¹ рассматривают в двух аспектах: недвижимость "по существу" и "юридически".

Под недвижимостью "по существу" понимают: сами по себе отграниченные участки земной поверхности (земельная недвижимость); такие же участки с рукотворными "улучшениями", т. е. с возведенными на них строениями, предназначенными для более эффективного, чем на это способен сам земельный участок, удовлетворения определенных человеческих потребностей (например, возведение на земельном участке простейшего навеса позволяет не только выращивать на нем овощи / фрукты, но и вялить их, упаковывать, предохранять от перегрева и доставлять в более привлекательном виде к месту потребления, отдыхать в тени во время перерывов в обработке участка); сами "весомые улучшения", покрывающие земельный участок настолько, что он уже не рассматривается как нечто самостоятельное (например, многоэтажные дома в составе "плотной" застройки в центрах городских поселений).

Под недвижимостью "юридически" (по закону) понимают движимые, т. е. не связанные жестко с земельными участками, объекты, отнесенные к категории "недвижимость" по определенным государственным законодательным актам ввиду сходного с действительно недвижимыми объектами порядка, например, регистрации, включая регистрацию прав собственности.

¹ Сущность недвижимости более глубоко будет рассматриваться в курсе/дисциплине/предмете "Экономика недвижимости" и др.

К недвижимости "по закону" относят морские и речные суда, летательные и космические аппараты.

Приведенная дифференциация многозначного понятия "недвижимость" показана рис. 1.



Рис. 1. Схематическое отображение сущностных составляющих недвижимости

¹ Под зданиями понимают объекты, характеризующиеся «объемом», т.е. имеющие стены, покрытия и т.д., преимущественно предназначенные для пребывания людей. Под сооружениями понимают объекты («улучшения») преимущественно безобъемного характера, например, ограждения, дороги и дорожки, водопроводы, туалеты и т.д., не предназначенные для продолжительного пребывания людей.

² Например, торговый лоток, размещенный на городском земельном участке.

Наряду с классификацией недвижимости, отраженной рис. 1, различают экономическую классификацию ее объектов, в соответствии с которой выделяют доходную (коммерческую) и бездоходную (некоммерческую) недвижимость. Некоммерческая недвижимость предназначена для удовлетворения определенных нужд владельца и не предполагает извлечение дохода. Коммерческая недвижимость, наоборот, заведомо предполагает получение владельцем определенного вознаграждения, например в виде дохода, за уступку другим части своего права на недвижимость, а именно права пользования.

Экономическая классификация недвижимости приведена на рис. 2.



Рис. 2. Схематическое изображение составляющих недвижимости с экономических позиций

¹ Приведенные проявления представляют собой не что иное, как классификацию объектов недвижимости (ОН) по функциональному назначению.

Наряду с ранее рассмотренными классификациями недвижимости ее объекты различают также по форме собственности. Соответствующая классификация показана на рис. 3.



Рис. 3. Схематичное изображение составляющих недвижимости с позиций собственности

¹ Принадлежащая субъектам Федерации.

² Принадлежащая единицам местного самоуправления (городам, поселкам, селам и т.д.).

³ Например, профессиональных союзов.

⁴ Частно-коллективная (групповая). С этой формой собственности тесно связаны понятия "портфельная" недвижимость и управление портфелем недвижимости".

Вопросы для самоконтроля

1. Что понимают под недвижимостью "по существу"?
2. Что понимают под недвижимостью "по закону"?
3. Какие виды недвижимости "по существу" вы знаете?
4. Какие виды недвижимости "по закону" вы знаете?
5. Что понимают под зданиями?
6. Что понимают под сооружениями?
7. Какие виды недвижимости исходя из экономических позиций вы знаете?
8. Какие формы собственности на недвижимость вы знаете?

2. Свойства недвижимости

Первейшим свойством, предопределившим название, является *привязанность конкретного объекта* недвижимости к *земной поверхности*, ее неподвижность в геоцентрической системе координат.

Второй важной группой свойств недвижимости является *специфичность потребления*. Недвижимость нельзя "скушать", ее используют. Для того чтобы определенным объектом недвижимости можно было бы пользоваться, нужно владеть им. Он должен быть отчужден, а его владелец обладать правом владения этим объектом. Таким образом, недвижимость *не является общественным благом*, общедоступным для всех. Поскольку объект недвижимости нельзя "сложить в рюкзак", носить с собой, то ее владелец обладает не самой недвижимостью, а правом на нее. Такое *право*, с одной стороны, нуждается в охране от посягательств других, как и сам объект, а с другой — может "*расщепляться*". Так, владелец объекта может "поделиться", уступить (возмездно или безвозмездно) часть своего "полного" права другим. Например, право реального использования. При этом он будет оставаться владельцем объекта, который может в определенный момент вернуть себе всю полноту своего права. Полное право владения включает в себя право распоряжения и право пользования (потребления) объектом недвижимости. Названные виды прав "вложены" друг в друга, как матрешки. Владелец прав пользования может уступить свое право другим. Владелец прав распоряжения не может продать или подарить

объект недвижимости, но может уступить право пользования им. Владелец (обладатель права владения) может уступить другим и право распоряжения, и право пользования.

Недвижимость потребляется (используется) *не одноактно*, а в течение весьма продолжительного времени. В течение этого времени она не остается неизменной, ее свойства меняются, и их надлежит поддерживать на определенном уровне или улучшать. Так, строения старятся. Они нуждаются в техническом обслуживании и ремонте, которые позволяют сохранять первоначальные свойства. Земельные участки могут истощаться, деградировать, снижать свое плодородие. При помощи рациональных агротехнических мероприятий можно, увеличить плодородие почвы на земельном участке.

Следующим свойством, относимым к недвижимости, но не являющимся внутренне ей присущим, выступает относительность права владения. Это право регулируется законодательно государством, и его "объем" может изменяться от страны к стране и во времени. Так, в настоящее время в России право владения земельным участком распространяется на его поверхность. Права на недра в пределах участка и на воздушное пространство над ним принадлежат государству. Между тем из истории, включая российскую, известно пожалование государями отдельным собственникам-предпринимателям прав на разработку недр на принадлежащих им земельных участках.

Право владения может быть с течением времени и ограничено. Такие ограничения именуют *сервитутами*. Так, например, ограничение может сводиться к обязанности безвозмездного пропуска через участок на реку или озеро желающих отдыхать там, если участок преграждает доступ к ним как к общественным благам.

Еще одним свойством (особенностью) недвижимости выступает практическая неиссякаемость ее полезности. Так, проживание в квартире сегодня не лишает ее способности предоставить нам кров завтра.

Вопросы для самоконтроля

1. Какими свойствами обладает недвижимость?
2. В чем состоит специфичность потребления/использования недвижимости?
3. Является ли недвижимость общественным благом?
4. Что понимают под общественными благами?
5. Что включает в себя право владения недвижимостью?
6. Распространяется ли в России право владения земельной собственностью на недра и воздушное пространство в границах участка?
7. Что понимают под сервитутом?
8. Как проявляется неиссякаемость полезности недвижимости?

3. Функции недвижимости

Объекты недвижимости имеют Многофункциональное назначение.

Так, недвижимость, удовлетворяя определенные человеческие потребности, выступает (*экономическим благом*). Шалаш, например, первое улучшение облюбованного первобытным человеком земельного участка, защищал его тело от непогоды, согревал в стужу и предохранял от перегрева прямыми солнечными лучами.

Объект недвижимости, предлагаемый его владельцем/собственником рынку, скажем, по миновании в нем собственной потребности, является *товаром*. Он поступает в экономический оборот, служит *объектом рыночного обращения*.

Объекты недвижимости, текущая потребность в которых у владельца отсутствует, но они сохраняются в его собственности, например, с целью получения в будущем при их продаже в условиях благоприятной рыночной конъюнктуры большего вознаграждения, чем в рассматриваемый момент, или в связи с отсутствием в течение определенного периода потребности в денежных средствах, служат *средством накопления*¹. Объект недвижимости, собственная потребность в котором у владельца отсутствует, но он продолжает оставаться в его собственности, может использоваться в качестве *источника дохода*. При этом i владелец с целью извлечения дохода, уступает свое право пользования объектом другим, реальным, пользователям. Те, в свою

¹ Или предохранения вложенных средств от обесценивания (инфляции).

очередь, выплачивают ему вознаграждение, которое принимает форму дохода.

Объект недвижимости в виде земельного участка или строения, используемый в предпринимательских целях, т. е. для производства какой-либо продукции (например, товарного зерна) или оказания услуг, выступает в качестве *средства (фактора) производства*. При этом он зачисляется в состав *основных фондов* предприятия.

Совокупность объектов недвижимости любого функционального назначения образует *национальное богатство любой страны*. При этом особое место занимают крупные, значимые ОН, играющие ведущую роль в отраслях экономики (например, земельно-имущественный комплекс "Волжский автомобильный завод"), культуры (например, здание Большого театра в г. Москве) и т. д.

Рассмотренные функции недвижимости могут быть систематизированы схематически (рис. 4).



Рис. 4. Основные функции недвижимости

Очевидно, что один и тот же ОН может одновременно исполнять несколько функций. Так, коттедж, отчасти используемый владельцем, может частично сдаваться внаем и служить для дополнительным источником дохода. Одновременно он будет являться частью национального богатства.

Вопросы для самоконтроля

1. Какие функции недвижимости вы знаете?
2. Что значит ОН — (экономическое) благо?
3. При каких условиях ОН становится товаром?
4. В связи с чем, в силу каких свойств ОН может служить средством накопления?
5. Как вы понимаете слова "ОН — источник дохода"?
6. Какие ОН могут служить средствами производства, составной частью основных фондов предприятия?
7. Что означает выражение "национальное богатство"?

Очевидно, что один и тот же ОН может одновременно исполнять несколько функций. Так, коттедж, отчасти используемый владельцем, может частично сдаваться внаем и служить для него дополнительным источником дохода. Одновременно он будет являться частью национального богатства.

Вопросы для самоконтроля

1. Какие функции недвижимости вы знаете?
2. Что значит ОН — (экономическое) благо?
3. При каких условиях ОН становится товаром?
4. В связи с чем, в силу каких свойств ОН может служить средством накопления?
5. Как вы понимаете слова "ОН — источник дохода"?
6. Какие ОН могут служить средствами производства, составной частью основных фондов предприятия?
7. Что означает выражение "национальное богатство"?

4. Полезность недвижимости

Способность объектов недвижимости удовлетворять потребности их владельцев, определенные свойства этих объектов предопределяют большую или меньшую их *полезность*¹, или другими словами — *потребительную стоимость*. Последняя, в свою очередь, является важнейшим фактором в формировании цены недвижимости. Различаемые виды ценности недвижимости, или аспекты потребительной стоимости, ее виды, отражены на рис. 5.



Рис. 5. Проявления потребительной стоимости недвижимости

¹ Более глубоко эта категория будет рассматриваться в курсе "Оценки собственности" и др.

Функциональная ценность объекта недвижимости это воспринимаемая его полезность, обусловленная способностью удовлетворять определенную потребность, т. е. исполнять функциональную роль. Например, садовый домик отличается функциональной полезностью, так как позволяет владельцу отдыхать во время пребывания на садовом участке, укрыться от непогоды, хранить садовый инвентарь и временно часть урожая.

Социальная ценность ОН — это воспринимаемая его полезность, обусловленная ассоциацией с какой-либо социальной группой. Например, загородный коттедж отличается социальной ценностью, так как характеризует принадлежность его владельца к преуспевающей социальной группе, доходы членов которой позволяют приобрести такие престижные вещи, как сам коттедж и автомобиль, без которого коттедж был бы малопривлекателен.

Эмоциональная ценность ОН — это воспринимаемая его полезность, обусловленная способностью возбуждать чувства. Например, эмоциональная ценность родительского дома, доставшегося в наследство, значительно выше для его владельца, чем аналогичного дома, который мог быть приобретен им где-нибудь на соседней улице. Ведь в родительском доме прошло детство.

Эпистемическая ценность ОН — это воспринимаемая его полезность, обусловленная способностью возбуждать любопытство, создавать новизну и/или удовлетворять стремление к знаниям. Например, кафе, имеющее форму шара и раскрашенное "под арбуз" нужно думать имеет большую эпистемическую ценность, чем имеющее форму унылой спичечной коробки.

Условная ценность ОН проявляется при наличии чрезвычайных или случайных природных или социальных ситуаций (т. е. при наличии определенных условий), подчеркивающих функциональную или социальную значимость этого объекта. Например, незаметное подземное сооружение — убежище, расположенное под землей где-нибудь в глубине сквера, характеризуется условной ценностью, которая может проявиться при

исключительных обстоятельствах, в случае артобстрела или бомбардировки населенного пункта. а

Вопросы для самоконтроля

1. Что понимают под потребительной стоимостью (полезностью, ценностью) ОН?
2. Какую роль играет потребительная стоимость в формировании цены недвижимости?
3. Какие виды ценности ОН вы знаете?
4. Что понимают под эмоциональной ценностью ОН?
5. Что понимают под условной ценностью ОН?
6. Что понимают под эпистемической ценностью ОН?
7. Что понимают под функциональной ценностью ОН?
8. Что понимают под социальной ценностью ОН?

"!><;

5. Процесс создания недвижимости и его участники

Создание¹ нового ОН начинается с момента осознания потребности в нем (появления потребительской или предпринимательской идеи) и решения вопроса о средствах для его создания. Средства могут быть собственные, ранее накопленные, а могут браться займы или привлекаться со стороны согласно одной из известных форм.

Лицо, осознавшее потребность в новом ОН и располагающее достаточными средствами для его создания или возможностью гарантированного привлечения чужих, выступает в роли *инвестора*². Инвестор — будущий владелец ОН — служит, образно говоря, двигателем процесса создания объекта. В качестве инвесторов могут выступать физические (частные) и юридические лица. Они могут самостоятельно осуществлять целый ряд необходимых действий (функций) по созданию ОН, а могут привлекать для этого на договорной основе других физических или юридических лиц.

Так, для возведения ОН требуется подходящий земельный участок. Он может быть приобретен инвестором ранее или к началу процесса создания ОН. Однако инвестор может привлечь на долевых началах к созданию объекта другое лицо — землевателя. Лицо, чей земельный участок застраивается, именуется

¹ Вопросы создания ОН более глубоко будут рассматриваться в курсах "Управление проектами", "Организация строительного производства" и др.

² Реального инвестора, в отличие от так называемых портфельных инвесторов, вкладывающих средства с целью получения вознаграждения в ценные бумаги.

ся *застройщиком*. Таким образом, инвестор может выступать застройщиком самостоятельно, а может привлекать для этой роли других лиц — соинвесторов.

Для руководства процессом создания ОН необходимы профессиональные знания в строительной области. Строитель-профессионал, опосредовано или непосредственно руководящий созданием ОН, именуется *заказчиком*. Это, чаще всего, наемное юридическое или физическое лицо. В его функции входит решение вопросов о способе строительства и форме управления им. Если инвестором/заказчиком избрана проектная форма управления строительством, то ему надлежит подобрать надлежащего *управляющего проектом* (наемное юридическое или физическое лицо) и возложить все последующие функции на него. Если избрана традиционная форма — посредством заказчика, ему надлежит собрать информацию, необходимую для проектирования ОН; выбрать и привлечь проектно-изыскательскую организацию (проектировщика); оформить задание на проектирование; принять от исполнителя (проектировщика) выполненный проект; осуществить его экспертизу; выбрать и привлечь *подрядчика*, если избран *подрядный способ строительства* или создать собственное строительное подразделение, если избран *хозяйственный способ строительства*; утвердить и передать в производство проектно-сметную документацию (ПСД); получить и предать подрядчику разрешение на начало производства работ; разместить заказы, оплатить, получить и передать в монтаж специфичное технологическое оборудование; осуществлять *технический надзор* за строительством и поэтапно принимать, а также оплачивать выполненные подрядчиком работы; принять возведенный объект от подрядчика (организовать рабочую приемочную комиссию) и представить его государственной приемочной комиссии. В дальнейшем инвестор-собственник налаживает производительное использование возведенного объекта (его эксплуатацию) и несет все риски, обусловленные владением им. Схематично процесс создания нового ОН показан на рис. 6.

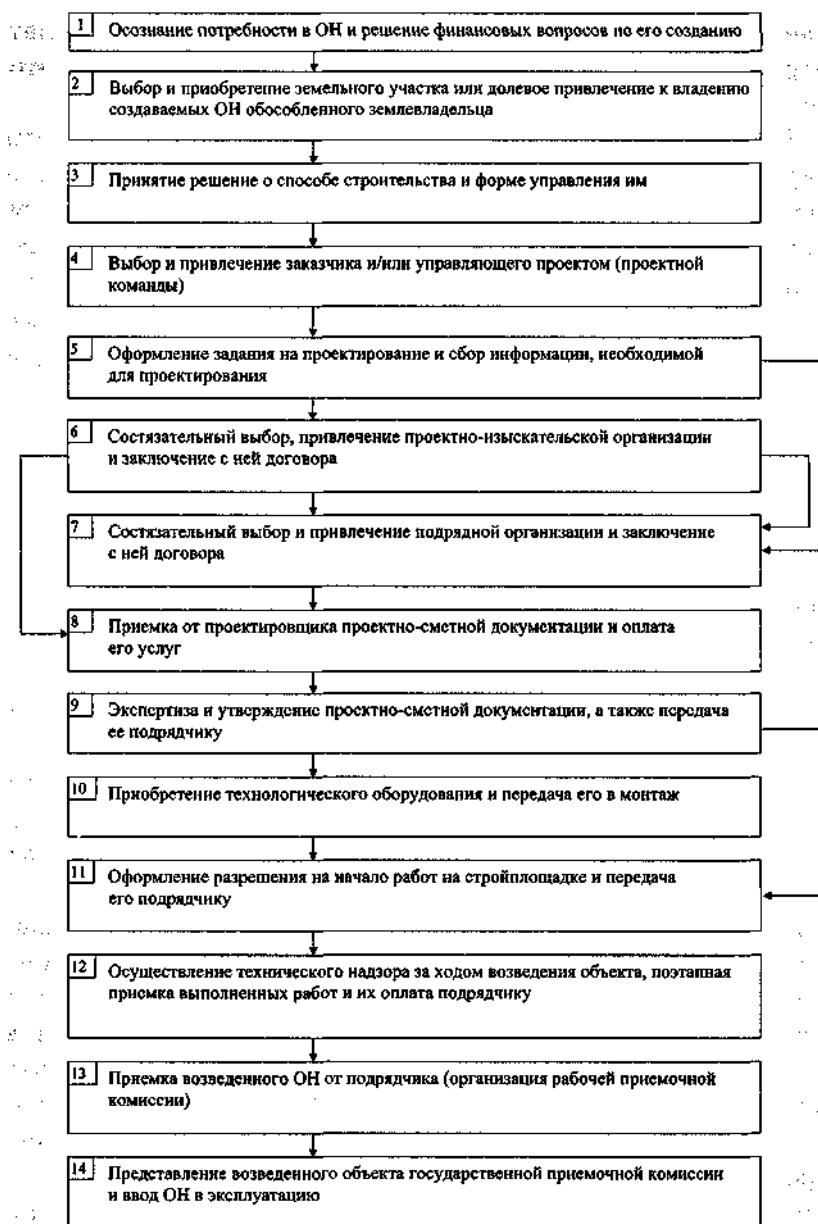


Рис. 6. Последовательность этапов создания ОН

Действия заказчика, предшествующие началу работ на строительной площадке получили название *подготовки строительства*. Экспертиза проектно-сметной документации (ПСД), преимущественно осуществляемая специальными государственными органами, *имеет целью предотвращение возведения ОН по недостаточно качественным проектам*.

Приемка в эксплуатацию ОН, даже возведенных частными инвесторами за счет небюджетных средств, государственными приемочными комиссиями призвана гарантировать гражданам, периодически или систематически пребывающих во вновь созданных строениях, надлежащую безопасность.

Вопросы для самоконтроля

1. Назовите основных участников создания новых ОН.
2. Кого понимают под инвестором? Какие действия (функции) он осуществляет?
3. Кто такой застройщик?
4. Какие функции призван осуществлять заказчик?
5. Когда к созданию ОН привлекают управляющего проектом?
6. Для чего заказчиком осуществляется технический надзор за возведением ОН?
7. Кто такой подрядчик?
8. Что понимают под экспертизой ПСД и для чего она проводится?
9. Для чего создают рабочие приемочные комиссии?
10. Для чего создают государственные приемочные комиссии?
11. Какова роль в процессе создания нового ОН предпринимательской (или потребительской) идеи?
12. Что понимают под подготовкой строительства?
13. В чем состоит отличие подрядного способа строительства от хозяйственного?

6. Жизненный цикл недвижимости

Понятие "естественного" жизненного цикла (ЖЦ) в знания о недвижимости привнесено с биологических наук и исходит из знаний о живых организмах.

Этапы жизненного цикла любого объекта недвижимости (ОН) могут быть представлены рис. 7.

Из рис. 7 видно, что в течение ЖЦ любого объекта недвижимости (ОН) имеют место два сущностных этапа: преднатальный, в течение которого объект существует только в воображении его создателей, но уже требует немалого внимания и затрат; экономический (или пользовательский) период — в течение которого владелец объекта коммерческой (доходной) недвижимости извлекают прибыль от его использования, а владелец бездоходной — удовлетворяет свои насущные потребности. По завершении этого периода ОН, как правило, приходит в полную негодность и подлежит утилизации, т. е. разборке/сносу и приведению самого земельного участка в первозданный или близкий к нему вид (например, осуществляется рекультивация земельного участка).

По завершении этапа 7, т. е. при вводе ОН в эксплуатацию он подлежит регистрации. Данные о вновь созданном ОН вносятся в специальную систему (комплекс) документов, получивших название *кадастр*. В кадастре объектов городской недвижимости представлена полная информация о самом объекте и его владельце, а также объеме его прав.

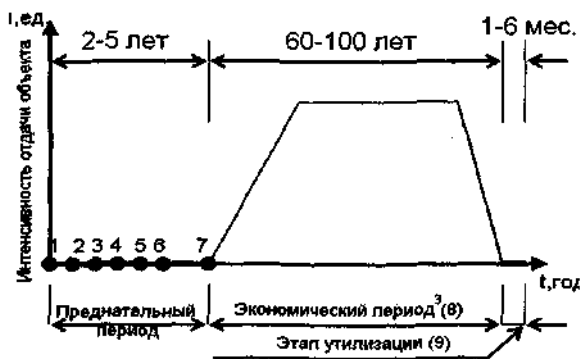


РИС. 7. Графическое представление объекта недвижимости:

1¹ — осознание потребности в объекте, формулировка предпринимательской² идеи (какие предметы будут изготавливаться или оказывать услуги, и как из этого будет извлекаться выгода);

2 — разработка задания на проектирование (т. е. перевод предпринимательской идеи на язык, понятный профессиональным проектировщикам объектов недвижимости);

3 — технико-экономическое обоснование целесообразности возведения;

4 — проведение инженерных изысканий (сбор информации, необходимой для проектирования);

5 — проектирование объекта недвижимости;

6 — возведение объекта;

7 — сдача в эксплуатацию, пусконаладочные работы, вывод на проектную мощность;

8 — производственная эксплуатация (техническое обслуживание и ремонты) и извлечение прибыли

¹ Цифрами обозначены этапы жизненного цикла.

² Имеется в виду доходная недвижимость в виде зданий и сооружений. Объекты чисто земельной недвижимости не характеризуются предпринимательским периодом (они существуют вечно) и этапом утилизации.

³ Период, в течение которого имеют место денежные потоки: расходы и доходы.

Совершенно естественно, что владелец объекта в течение всего его ЖЦ не только реализует свое право собственности, но и исполняет целый ряд обязанностей, неразрывно связанных с этим правом, а именно: охраняет право и объект, несет все затраты по изысканию, проектированию, строительству, эксплуатации, а также утилизации объекта.

На рис. 7 отражен естественный, полный жизненный цикл ОН, т. е. цикл, в течение которого объект (от момента зарождения идеи о его создании) принадлежит одному владельцу. Между тем часто приходится рассматривать не полные, а так называемые пользовательские ЖЦ ОН. При этом имеется в виду, что владельцу достался готовый объект, он его использует в течение определенного времени и далее, например, продает, не дожидаясь полного завершения естественного ЖЦ. Возможные типы пользовательских ЖЦ отражены в табл. 1.

Таблица 1

Классификация пользовательских жизненных циклов ОН

Наименование ЖЦ	Схемы ЖЦ
Неполный начальный	
Неполный срединный	
Неполный конечный	

Приведенные в табл. 1 схемы используются в процессе технико-экономических обоснований целесообразности приобретения доходной недвижимости на определенный ограниченный период времени (при составлении предпринимательских бизнес-планов).

С отраженными в табл. 1 типами ЖЦ ОН неразрывно связаны хозяйственные операции с недвижимостью, приведенные в табл. 2.

Таблица 2

Взаимосвязь типов ЖЦ недвижимости
с хозяйственными операциями с ней

Способы получения прав на недвижимость	Операции с недвижимостью	Тип естественного ЖЦ недвижимости по его	
		начало	окончание
Легитимные	Создание заново (строительство)	Полный	Полный или неполный
	Приобретение (купля)	Неполный	Полный или неполный
	Обмен	Неполный	Полный или неполный
	Получение в дар	Неполный	Полный или неполный
	Наследование	Неполный	Полный или неполный
	Получение в ка- честве вознаграж- дения	Неполный	Полный или неполный
	Аренда и др.	Неполный	Полный или неполный
Нелигитимный	Воровство (так называемые не- дружественные присоединения и захваты)	Неполный	Полный или неполный

Вопросы для самоконтроля

1. Что понимают под жизненным циклом объекта недвижимости?
2. Какие вы знаете типы жизненных циклов?
3. Какие периоды выделяют в жизненном цикле объекта?
4. Какие этапы имеют место в жизненном цикле?
5. Для чего осуществляют инженерные изыскания?
6. Что понимают под утилизацией объекта недвижимости и для чего она осуществляется?
7. Что понимают под кадастром объектов недвижимости?

Вопросы для самоконтроля

1. Что понимают под жизненным циклом объекта недвижимости?
2. Какие вы знаете типы жизненных циклов?
3. Какие периоды выделяют в жизненном цикле объекта?
4. Какие этапы имеют место в жизненном цикле?
5. Для чего осуществляют инженерные изыскания?
6. Что понимают под утилизацией объекта недвижимости и для чего она осуществляется?
7. Что понимают под кадастром объектов недвижимости?

7. Износ недвижимости и ее амортизация

Как ранее отмечалось, объекты недвижимости в течение полного жизненного цикла приходят в негодность, в основном вследствие износа¹.

Под износом в общем случае понимают потерю (снижение) исходного уровня потребительских свойств объекта вследствие воздействия природно-климатических, физических и экономических факторов.

Но износ износу рознь. Классификация видов износа объектов недвижимости и другой собственности приведена в табл. 3.

Из табл. 3 видно, что физический износ первого рода проявляется в процессе полезного использования ОН. Он наступает «следствие механического истирания (например, полов обувью); усталости материалов, из которых изготовлены несущие и ограждающие конструкции зданий и сооружений (появление трещин, скопов и т. д.); выветривания материала стеновых ограждений (легкобетонных блоков, кирпича), его вымораживания, выгорания и пересушивания от солнечного воздействия, не говоря уже о тепловом воздействии печей, топок и т. д.; гниения картона кровельного ковра и др.

¹ Сущность износа более глубоко будет рассматриваться в курсах "Экономика недвижимости", "Обследование зданий и сооружений" и др.

Таблица 3

**Классификация видов износа недвижимости,
его причины и способы измерения**

Вид износа	Род износа	
	Первый	Второй
1	2	3
Физический	Причины износа	
	В результате механического истирания, усталости материала, выветривания, коррозии, теплового гниения в период эксплуатации (использования)	В результате стихийных бедствий, гниения, коррозии в период бездействия
	Способы измерения	
	По техническому состоянию	По техническому состоянию
	По продолжительности службы	
	По объему выполненных работ и оказанных услуг с участием ОН	

1	2	3
Моральный	Причины износа	
	Вследствие роста производительности труда при изготовлении однородных объектов	Вследствие новых технических и технологических решений по объектам недвижимости
	Способы измерения	
	Путем сравнения стоимости старых и новых образцов ОН ¹ одного и того же и функционального назначения	Путем сравнения отдачи ² старых и новых образцов объектов одного и того же функционального назначения и равной производительности

Представляется очевидным, что физический износ первого рода отражается на цене недвижимости. Поэтому глубина такого износа нуждается в измерении и прямом или опосредованном учете в цене ОН. Этот вид износа может быть измерен (оценен) тремя разными способами.

По техническому состоянию, т. е. путем визуального и мерного определения доли поврежденных участков в общей совокупности участков, характеризующих здание.

По продолжительности использования (службы), т. е. путем соотнесения фактической продолжительности к первоначально намеченной (нормативной, экономически целесообразной и т. д.).

По объему выполненных с участием объекта *работ или оказанных услуг*, т. е. путем соотнесения объема (стоимости) фактически выполненных работ или оказанных услуг с расчетными показателями, определенными исходя из производительности ОН и предполагаемой продолжительности его использования.

¹ Путем сопоставления первоначальной и восстановительной стоимости.

² Понимаемой в самом широком смысле слова.

Физический износ второго рода проявляется в течение простоя (неиспользования объекта по его функциональному назначению). Он наступает вследствие стихийных бедствий (землетрясений, оползней, ураганов, пожаров и т. д.), а также безостановочных процессов коррозии, гниения, выветривания материалов и т. д.

Моральный износ первого рода проявляется в течение периода владения ОН независимо от того, использовался или простаивал этот объект. Причина его проявления заключается в том, что в строительной отрасли, возводящей (создающей) ОН имеет место неуклонный рост производительности труда и, как следствие, снижение затрат на создание объектов. Оценить меру такого износа в принципе можно путем сравнения цен на сопоставимые объекты, созданные в прошлые годы (т. е. цены объекта, чей износ оценивается) и в момент оценивания (т. е. текущей цены нового объекта-аналога). Подобные оценки чрезвычайно затруднены и весьма приблизительны. Это обусловлено влиянием на текущую цену аналогичного объекта инфляции, спроса и многих других факторов.

Моральный износ ОН второго рода обусловлен тем, что в течение периода владения, независимо от того, использовался или простаивал конкретный объект, появились новые архитектурно-планировочные и/или конструктивные решения, новые образцы инженерного оборудования, обеспечивающие во вновь создаваемых объектах более высокий комфорт, снижение эксплуатационных затрат и, в целом, повышающие их полезность. Например, применение в жилищах центрального отопления или газовых плит, пришедших на смену устаревшим печному отоплению и твердотопливным плитам.

Измерение морального износа второго рода возможно путем сравнения отдачи, комфортности, функциональности и других параметров старых и новых ОН.

Факторами, снижающими физический износ, продлевающими полезную продолжительность использования ОН, сохраняющими первоначальный или близкий к нему уровень

полезности объектов, выступают рациональная их техническая эксплуатация и система плано-предупредительных ремонтов.

Фактором, снижающим моральный износ второго рода, является модернизация ОН: использование в ранее возведенных объектах новых архитектурно-планировочных решений, материалов и систем инженерного оборудования (лифтов, отопления, сигнализации и т. д.).

Наряду с сугубо физическими процессами износа недвижимости подвергается амортизации.

Под *амортизацией* (от лат. *a morte* — бессмертный) понимают процесс переноса на стоимость создаваемой с участием ОН продукции или оказываемых услуг части стоимости этого объекта, в идеале соответствующей значению физического износа первого рода за тот период, в течение которого создавалась продукция или оказывались услуги. Эта (амортизируемая, переносимая) часть стоимости, с одной стороны, уменьшает первоначальную стоимость объекта и к концу эффективного срока службы должна равняться нулю (это значит, что ОН полностью изношен и самортизирован), а с другой — она регулярно зачисляется в специальный (амортизационный) фонд, средства которого должны быть направлены на приобретение (создание) нового ОН с такими же характеристиками (того же качества), что и изношенный, и тем самым на его "обессмерчивание".

Вопросы для самоконтроля

1. Что понимают под износом объекта недвижимости?
2. Изнашивается ли земельная недвижимость?
3. Какие виды и рода износа вы знаете?
4. В чем сущность физического износа первого рода?
5. Как можно уменьшить физический износ первого рода?
6. Как можно измерить (оценить) физический износ первого рода?
7. В чем сущность физического износа второго рода?

8. Как можно уменьшить физический износ второго рода?
9. Как можно измерить (оценить) физический износ второго рода?
10. В чем сущность морального износа первого рода?
11. Как можно измерить (оценить) моральный износ первого рода?
12. В чем сущность морального износа второго рода?
13. Как можно измерить (оценить) моральный износ второго рода?
14. Как можно преодолеть моральный износ второго рода?
15. Чем обусловлены трудности оценки морального износа первого рода?
16. Что понимают под амортизацией ОН?
17. Что понимают под амортизационным фондом и для чего он предназначается?
18. В чем заключается "обессмерчивание" объектов недвижимости?

8. Рынок недвижимости

Недвижимость, выполняя функции товара, обращается на рынке¹. Точнее, на рынке обращаются права на недвижимость. Они и служат предметом купли-продажи. Упрощенно процесс купли-продажи права на недвижимость можно представить рис. 8.

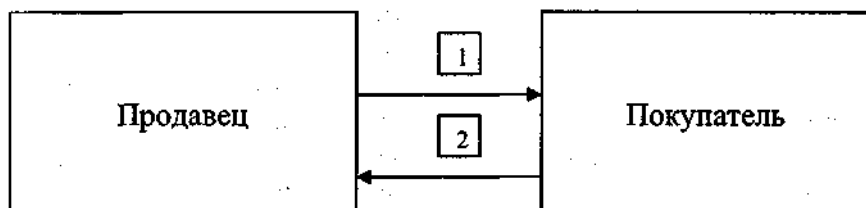


Рис. 8. Схематичное представление простейшего рынка:

- 1 — предложение права на недвижимость как товар;
- 2 — оплата (возмещение) уступленного блага денежным эквивалентом

Из рис. 8 видно, что основными действующими лицами на рынке недвижимости (рыночными агентами, субъектами рынка) выступают продавец и покупатель. Отношения на рынке недвижимости, как и на любом другом рынке, по составу участников являются субъектно-субъектными.

¹ Сущность и роль рынка недвижимости более глубоко будет рассматриваться в курсе "Экономика недвижимости" и др.

При этом *под рынком недвижимости понимается* специальный общественный институт, специфичный механизм в идеале свободного и эквивалентного обмена права на недвижимость на такой всеобщий товар, как деньги. Деятельность этого механизма жестко регулируется определенными правилами, устанавливаемыми государством.

Назначением рынка недвижимости, его основными функциями, являются осуществление контакта покупателя (потребителя), выражающего спрос на ОН, и продавца, предлагающего неиспользуемую им недвижимость, а также формирование "справедливой" цены на нее.

Практически неустранимым свойством названного механизма является информационная асимметрия. Ее суть состоит в том, что продавец знает куда больше о предлагаемом рынке товаре (т. е. о конкретном объекте недвижимости), чем покупатель. Безусловно, покупатель может осмотреть в натуральном виде покупаемую недвижимость, несмотря на то что в отличие от других товаров она физически не представлена на "рыночной площади" (да и сама такая "площадь" на рынке недвижимости немыслима). Однако этим мало увеличивается его осведомленность. Недвижимость — специфичный товар. Он может иметь естественно скрытые или скрываемые пороки, выявить которые способен только профессионал. А пороки¹, с одной стороны, влияют на "справедливую" цену недвижимости, с другой — могут обусловить нецелесообразность для покупателя или ничтожность самой сделки (т. е. сделать ее пустой, не обязательной для сторон).

Фактор информационной асимметрии предопределяет значительное усложнение рыночного механизма по сравнению с тем, который представлен на рис. 8. Современный рынок недвижимости предполагает участие в нем многих посредников-профессионалов, призванных уменьшить риск прямых участников

¹ Мы не упоминаем здесь различные варианты просто недобросовестного поведения продавца, вплоть до прямого жульничества.

купли-продажи, в первую очередь покупателя. Всех их именуют *участниками рынка недвижимости*. В их числе выделяют экспертов, т. е. специалистов, дающих заинтересованным сторонам процесса купли-продажи заключение об отсутствии/наличии и размере дефектов/ущербности в представляемом рынку ОН по различным аспектам свойств этого объекта, а также при необходимости — реальную стоимостную оценку объекта. С целью защиты прав покупателей/потребителей в рыночном механизме имеются (встроены в него) и представители государства. Они призваны регистрировать и удостоверять права новых владельцев на основе законных аспектов купли-продажи. Техническую регистрацию (т. е. регистрацию некоторых технических параметров ОН) осуществляют органы (бюро) технической инвентаризации (БТИ), службы кадастра (земельной собственности и городской недвижимости), а правовую — специальные учреждения Министерства юстиции РФ.

Расширенная модель рынка недвижимости показана на рис. 9.

Под *первичным* понимают рынок, на котором представляют (выставляют) к продаже впервые созданные (ранее не бывшие в употреблении) ОН. На *вторичном рынке* выставляются ОН, уже бывшие в употреблении (использовании), характеризующиеся различной продолжительностью предшествующего использования (см. табл. 1).

Сегменты рынка представляют собой не что иное, как рынки отдельных видов недвижимости различного функционального назначения, например рынок земельных участков.

Субъектами рынка со стороны продавца и покупателя, в зависимости от вида рынка, могут выступать различные физические или юридические лица. Это видно из табл. 4.

Под *девелопером*, в контексте табл. 4, понимается физическое (гражданин) или юридическое (организация) лицо, возводящее за счет своих средств, на свой риск, обезличенные ОН на продажу, с целью извлечения из этой предпринимательской деятельности вознаграждения, в частности, прибыли.

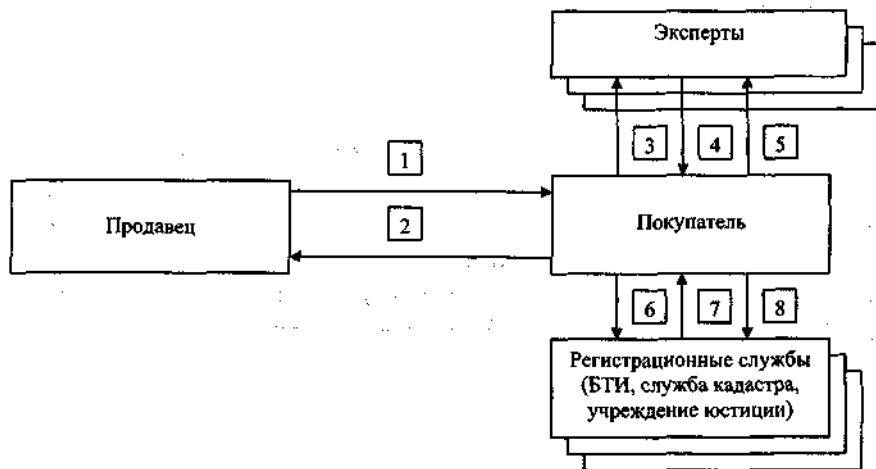


Рис. 9. Схематичное представление рынка недвижимости:
 1,2 — то же, что и на рис. 8; 3 — обращение к экспертам
 (в том числе оценщикам);
 4 — получение экспертного заключения; 5 — оплата
 услуг посредника;
 6 — обращение в регистрационные органы; 7 — выпол-
 нение регистрационных и иных сопутствующих регист-
 рации процедур;
 8 — оплата услуг государственных регистрационных
 органов

Под *риелтором* понимается физическое или юридическое лицо, рыночный посредник, перекупщик, приобретающий ОН с целью последующей перепродажи и извлечения из этой деятельности прибыли.

Рынок недвижимости имеет весьма непростую структуру (рис.10).

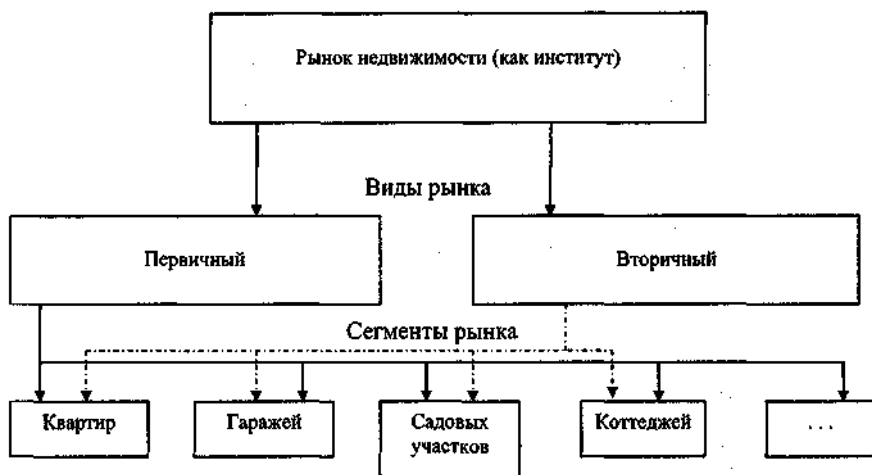


Рис. 10. Схематичное отображение товарной структуры рынка:

— линии принадлежности

— линии принадлежности

Таблица 4

Лица, выступающие субъектами рынка недвижимости
зданий и сооружений

Вид рынка	Субъект со стороны	
	продавца	покупателя
Первичный	Девелопер	Частное лицо (пользователь) Риелтор (перекупщик)
Вторичный	Частное лицо (прежний владелец) Риелтор	Частное лицо Риелтор

Для успешной работы на рынке недвижимости необходимо владеть *маркетингом*, т. е. знаниями о рынке, его законах, особенностях его видов и сегментов, покупательском поведении и т. д.

Вопросы для самоконтроля

1. Что понимают под рынком недвижимости?
2. Какие виды рынков недвижимости Вы знаете?
3. Что понимают под маркетингом?
4. Что понимают под рыночным сегментом?
5. Кого рассматривают участниками рынка недвижимости?
6. В чем состоят основные функции рынка недвижимости?
7. Что понимают под информационной асимметрией субъектов рынка?
8. Кто такой девелопер?
9. Кто такой риэлтер?
10. Для чего осуществляется государственная регистрация прав на недвижимость?
11. Для чего осуществляется экспертиза объектов недвижимости?

9. Стоимость и цена недвижимости

Стоимость и цена объекта недвижимости тесно связаны друг с другом, но не идентичны. Обе они столь же тесно связаны с рынком. Стоимость в значительной мере категория субъективная, определяемая представлениями и ожиданиями рыночных субъектов о полезности ОН, тогда как цена — категория относительно объективная и проста в определении. Цена ОН — это определенная сумма денег, которую покупатель передает или готов передать продавцу в обмен на право владения ОН при сделке купли-продажи, а продавец получает ее или готов получить вследствие этой сделки. Разумеется, представления покупателя и продавца ОН о его полезности (т. е. о его потребительной стоимости) различны. В связи с этим различают цену продавца и цену покупателя. И только механизм рынка уравнивает значения этих цен. Наряду с потребительной стоимостью на цену ОН существенное влияние оказывают затраты, произведенные владельцем при создании (приобретении) объекта.

Известные виды стоимости недвижимости приведены на рис. 11.

Потребительная стоимость, или стоимость в использовании, отражает ценность (полезность) ОН для конкретного собственника, который и не помышляет о его продаже. Объективизированная оценка в денежном исчислении осуществляется исходя из сложившегося вида функционального использования ОН и финансово-экономических показателей, зафиксированных в предшествующие оценке периоды.

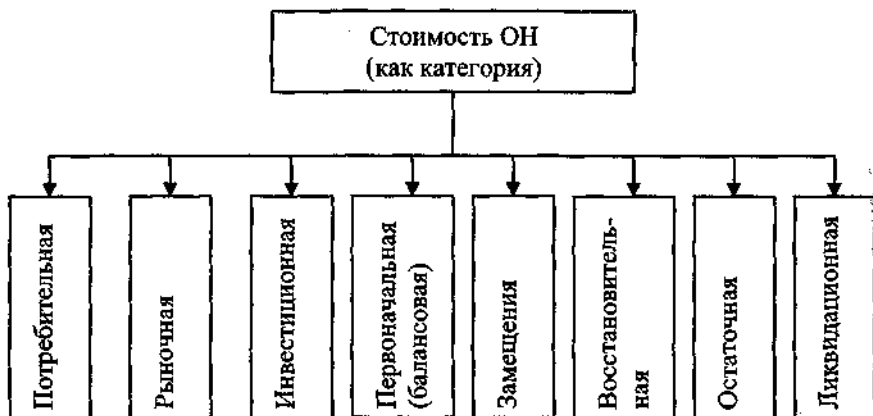


Рис. 11. Графическое представление видов стоимости

Рыночная стоимость, или стоимость при обмене, представляет собой наиболее вероятную цену, по которой право владения рассматриваемым ОН может быть уступлено на открытом рынке, в условиях конкуренции, когда субъекты сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией¹, а на значении цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Инвестиционная стоимость характерна для доходной недвижимости. Обычно оценивается исходя из ожидаемых покупателем-инвестором финансово-экономических показателей, сопутствующих предпринимательскому использованию ОН.

Первоначальная (балансовая) стоимость — объективная бухгалтерско-учетная категория, отражающая затраты владельца по приобретению ОН и приведению его в состояние, пригодное для использования. Исходя из первоначальной стоимости начисляются амортизационные отчисления.

¹ Полученной, к примеру, в результате проведенных экспертиз.

Стоимость **замещения** характеризует оцениваемый ОН, возведенный в прошлом, и представляет собой затраты на возведение нового, эквивалентной полезности, запроектированного на основе современных (на момент оценки) проектных норм, архитектурно-планировочных и конструктивных решений, с применением современного инженерного оборудования и материалов.

Восстановительная (или воспроизводственная) стоимость определяется затратами в текущих (на момент оценки) ценах на воссоздание точной копии возведенного в прошлом объекта с применением строго тех же архитектурно-планировочных и конструктивных решений и тех же материалов и инженерного оборудования.

Остаточная стоимость представляет собой остаток первоначальной стоимости, не перенесенной на момент оценки на стоимость продукции или услуг, созданных за период использования ОН с его участием. Это чисто счетная (учетная) категория, оцениваемая разностью между первоначальной (балансовой) стоимостью и накопленной к моменту оценки/учету суммой амортизационных отчислений.

Ликвидационная стоимость представляет собой сумму денег, которую владелец ОН может получить при ликвидации ОН, например, вследствие разборки и последующей продажи пригодных для последующего использования материалов, конструкций, элементов инженерного оборудования.

Некоторым из перечисленных видов стоимости присуща определенная объективность. Оценка названных видов стоимости тесно связана с экспертизой ОН. Значение некоторых из них определяется на основе данных экспертизы, а значения других используются при проведении отдельных видов экспертиз.

Вопросы для самоконтроля

1. Что понимают под ценой ОН?
2. В чем состоит отличие стоимости ОН от его цены?
3. Какие виды стоимости ОН вы знаете?

4. Какие виды стоимости характеризуются существенной субъективностью, и какие относительной объективностью?
5. Как связаны понятия "цена" и "стоимость" ОН?
6. Какое отношение имеют понятия "цена" и "стоимость" ОН к рынку недвижимости, к актам купли-продажи?
7. Что понимают под потребительной стоимостью ОН?
8. Что понимают под рыночной стоимостью ОН?
9. Что понимают под инвестиционной стоимостью ОН?
10. Что понимают под первоначальной (балансовой) стоимостью ОН?
11. Что понимается под стоимостью замещения?
12. Что понимается под восстановительной стоимостью?
13. Что понимают под ликвидационной стоимостью?
14. Что понимают под остаточной стоимостью?

10. Система экспертиз недвижимости

Под *экспертизой*¹ в общем случае понимается тщательное изучение/обследование/исследование ОН и оформление на этой основе профессионального заключения о свойствах, достоинствах, недостатках/дефектах объекта, а также возможных путях и средствах устранения недостатков, улучшения свойств и т. д., позволяющих повысить его полезность в интересах настоящего или предстоящего владельца.

Назначением экспертиз, как уже отмечалось, является уменьшение или полное устранение информационной асимметрии в отношениях "продавец-покупатель", а также информационное обеспечение процесса оценки недвижимости.

Каждый из отраженных на рис. 12 видов экспертиз характеризуется собственной сущностью и назначением, уровнем исследования/анализа, объектом, предметом, результатом и его мерой. Характеристики представленных на рис. 12 экспертиз приводятся ниже.

Сущностью правовой экспертизы является изучение документов, удостоверяющих право владения ОН действующего владельца, выступающего в роли продавца, и оформление заключения о так называемой правовой чистоте объекта, о законности права владения со стороны продавца. Известно, что ОН может стать собственностью в следующих ситуациях: получения в наследство; получения в качестве дара; приобретения; возведения (создания); незаконного отчуждения (недружественного захвата)².

¹ Вопросы экспертизы ОН более глубоко будут рассматриваться в курсах "Экспертиза и инспектирование недвижимости", "Правовые основы управления недвижимостью" и др.

² Другими словами — хищения. См. также табл. 2.



Рис. 12. Графическое представление совокупности экспертиз объектов недвижимости

В ряде отмеченных ситуаций правоустанавливающие документы могут отсутствовать ввиду несвоевременности их оформления, "забывчивости" в оформлении т. д., а в некоторых — подделаны и т. д.

Первоначальное назначение правовой экспертизы — внести ясность о состоянии правоустанавливающих/правоудостоверяющих документов, связанных с ОН.

Основные аспекты правовой экспертизы ОН приведены в табл. 5.

Таблица 5

Аспекты правовой экспертизы

Объект	Предмет	Мера	Вид результата	Результат
Правоудостоверяющая документация	Право владения и его составляющие	Законность	Качественный	Правовая чистота/ нечистота
			Количественный	

Правовая экспертиза может осуществляться на разных этапах ЖЦ ОН, преследуя разные цели. Так, на этапе выбора и приобретения земельного участка под застройку целью правовой экспертизы может являться соответствие предполагаемого функционального назначения ОН градостроительному зонированию, чистота права собственника на отчуждаемый участок. На этапе принятия решения о форме приобретения жилья (квартиры в многоквартирном доме) — правомочность и правовая надежность коллективных форм финансирования строительства и последующего управления объектам (долевое участие в строительстве, жилищно-строительные кооперативы, товарищества собственников жилья и т. д.), содержание договоров и т. д. Ранее уже отмечалась цель правовой экспертизы при приобретении ОН на рынке недвижимости, в частности на вторичном.

Задачи, решаемые в процессе правовой экспертизы, представлены на рис. 13.



Рис. 13. Основные задачи правовой экспертизы

¹ Речь идет о просроченности/непросроченности документов, их соответствии действующему на момент экспертизы законодательству и т.д.

Сущностью технической экспертизы является изучение как самого ОН в натуральном представлении, так и относящейся к нему технической (проектной) документации и оформление заключения о его техническом состоянии: устойчивости, прочности, тепло- и звукоизоляционных свойствах, уровнях износов и т. д. Результаты технической экспертизы используются в первую очередь при оценке потребительной стоимости ОН, во вторую — при разработке эксплуатационных, ремонтно-восстановительных мероприятий и с целью развития недвижимости, т. е. с целью повышения потребительной стоимости ОН, другими словами — с целью обоснования допустимых и рациональных вариантов воспроизводства.

Основные аспекты технической экспертизы ОН приведены в табл. 6.

Таблица 6

Аспекты технической экспертизы

Объект	Предмет	Мера	Вид результата	Результат
Здание, сооружение, земельно-имущественный комплекс и др.	Степень пригодности к использованию	Прочность, устойчивость и др.	Качественный	Пригодность/ непригодность
			Количественный	Значения физического и морального износов

Отличительными особенностями технической экспертизы является то, что она осуществляется по отношению к существующим ОН и не обязательно связана с рынком. Ее результаты, как уже отмечалось, могут быть использованы в целях рациональной эксплуатации и развития объекта. Ее надлежит осуществлять с определенной периодичностью.

Задачи, решаемые в процессе технической экспертизы ОН, представлены на рис. 14.

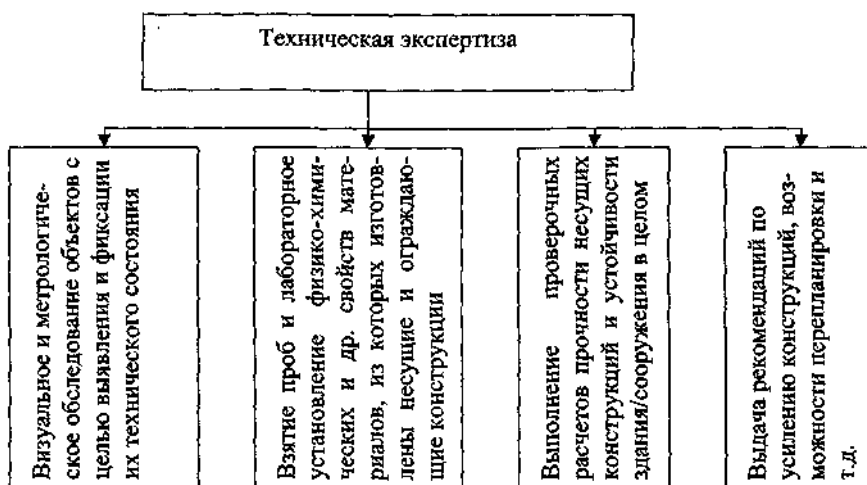


Рис. 14. Основные задачи технической экспертизы

Сущностью экспертизы местоположения является изучение градостроительной документации, относящейся к ОН, материалов маркетинговых и других исследований и оформление заключения о соответствии функционального назначения объекта его месторасположению. Способствует ли расположение объекта его хозяйственно-финансовой деятельности, используются ли достоинства месторасположения в полной мере. Вряд ли, например, целесообразно продолжать использование изношенного на 70% одноэтажного многоквартирного дома на центральной улице города. Видимо, значительно больший доход владелец земельного участка мог бы получить снеся этот ОН и возведя на его месте доходное офисное здание.

Основные аспекты экспертизы местоположения ОН приведены в табл. 7.

Таблица 7

Аспекты экспертизы местоположения

Объект	Предмет	Мера	Результат
Градостроительная документация по ОН и маркетинговая информация о нем	Людские и транспортные потоки, транспортно-доступность, спрос	Близость к местам интенсивного движения людей, рекреационные свойства участка	Удачность / неудачность расположения ОН и использования участка
			Время достижения объекта, уровень шума, степень загрязненности воздуха и другие достоинства

Важно отметить, что экспертиза местоположения ОН целесообразна и может проводиться на разных этапах ЖЦ ОН, разумеется, с разными целями. Так в преднатальном периоде, на этапе технико-экономического обоснования целесообразности возведения объекта, цель экспертизы местоположения может заключаться в том, чтобы или подобрать наилучший участок для предполагаемого объекта, или наилучшим, наиболее эффективным, образом использовать имеющийся участок, т. е. подобрать для его застройки объект, по своему функциональному назначению лучше соответствующий особенностям участка.

В экономический период (см. рис. 7) целью экспертизы местоположения может являться информационное обеспечение принятия решения об изменении функционального назначения существующего объекта ввиду существенного изменения общеэкономической или маркетинговой ситуации в зоне местоположения.

Задачи, решаемые в процессе экспертизы местоположения ОН, представлены на рис. 15.

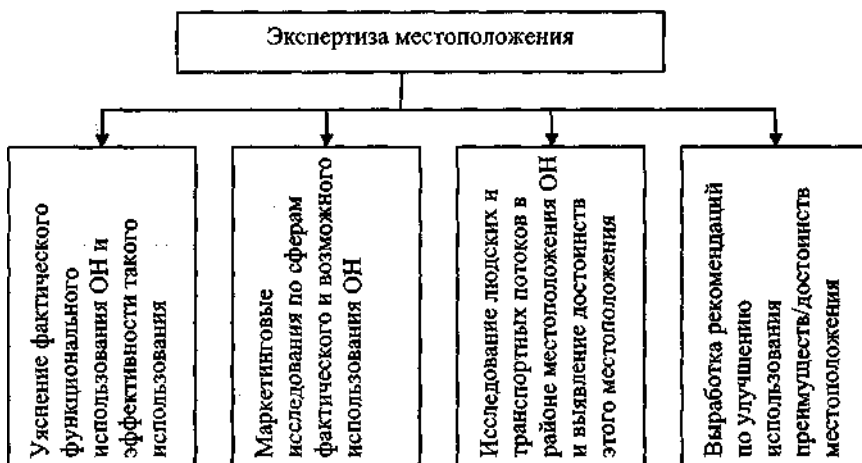


Рис. 15. Основные задачи экспертизы местоположения

Сущностью экономической экспертизы является анализ ретроспективных и перспективно-расчетных показателей, характеризующих фактическое или предполагаемое (ожидаемое) хозяйственное использование ОН и формирование на их основе профессионального заключения о текущей или ожидаемой экономической эффективности использования недвижимости, об отдаче средств, затрачиваемых на приобретение прав на нее.

Основные аспекты экономической экспертизы ОН приведены в табл. 8.

Таблица 8

Аспекты экономической экспертизы

Объект	Предмет	Мера	Вид результата	Результат
Здание, сооружение, земельно-имущественный комплекс и др.	Эффективность использования	Трудоемкость, ценность, отдача капитала	Качественный	Эффективен/не эффективен
			Количественный	Уровень полезности. Значение конкретного (актуального) вида стоимости

Основные задачи, решаемые в процессе экономической экспертизы ОН, представлены на рис. 16.



Рис. 16. Основные задачи экономической экспертизы недвижимости

Из самой сущности экономической экспертизы, из табл. 8 и рис. 16 видно, что экономическая экспертиза ОН должна осуществляться систематически, начиная с преднатального периода и вплоть до утилизации объекта. Разумеется, при этом цели экспертизы и принимаемые на основе ее результатов управленческие решения будут различными.

Сущностью экологической экспертизы является изучение проектной документации по ОН, исследование реального процесса его функционирования и оформление на этой основе профессионального заключения о потенциальной или реальной опасности, которую объект может представлять или уже представляет для окружающей среды (эндогенная направленность экспертизы) и для самого владельца (экзогенная направленность экспертизы) в результате производственных или бытовых выбросов (в атмосферу), сбросов (в водную среду), выделений различных веществ, сопутствующих эксплуатации рассматриваемого объекта, а также размещения различных отходов, и выработка предложений по уменьшению такой опасности, вплоть

до решения о нецелесообразности возведения или прекращения деятельности существующего объекта.

Основные аспекты экологической экспертизы отражены в табл. 9.

Таблица 9

Аспекты экологической экспертизы ОН

Объект	Предмет	Мера	Вид результата	Результат
Здание, сооружение, земельно-имущественный комплекс (предприятие)	Опасность, обусловленная функционированием объекта	Уровень вредного воздействия на человека и окружающую среду	Качественный Количественный	Безопасен/ опасен Значения выбросов, сбросов, выделений, захоронений и наносимый ими ущерб

Этот вид экспертизы осуществляется в преднатальный период, на стадии принятия решения о возведении ОН и эпизодически при принятии решений о их перепрофилировании, техническом перевооружении и т. д.

Задачи, решаемые в процессе экологической экспертизы ОН, представлены на рис. 17.

Сущностью управленческой экспертизы является изучение и анализ проектируемой или действующей системы управления ОН и оформление на этой основе профессионального заключения о рациональности, об эффективности этой системы и отдельных ее составляющих, а также выработка предложений по ее совершенствованию.

Основные аспекты управленческой экспертизы отражены в табл. 10.



Рис. 17. Основные задачи экологической экспертизы

Таблица 10

Аспекты управленческой экспертизы ОН

Объект	Предмет	Мера	Вид результата	Результат
Система управления использованием ОН	Структура системы управления	Целесоответствие системы управления	Качественный	Приемлемость/неприемлемость системы управления
			Количественный	Значения эффекта/эффективности

Основные задачи, решаемые в процессе управленческой экспертизы ОН, представлены на рис. 18.

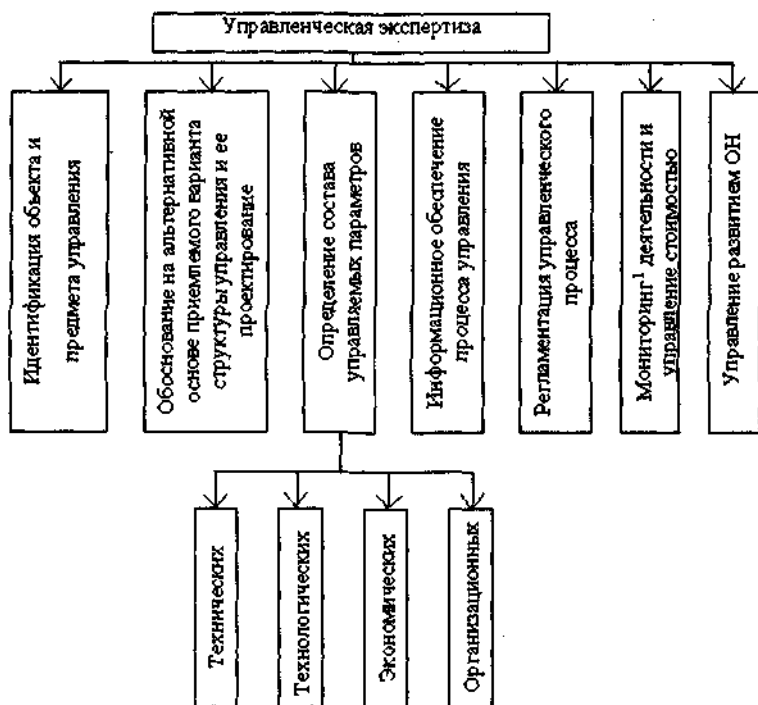


Рис. 18. Основные задачи управленческой экспертизы

Рассматриваемый вид экспертизы должен осуществляться синхронно любым изменениям экономической конъюнктуры², в связи с любыми проявлениями ухудшения результативности производственно-хозяйственной деятельности собственника ОН.

Логика взаимосвязи рассмотренных видов экспертиз не-движимости отражена на рис. 19.

¹ Наблюдение за поведением объекта, отслеживание проблемных ситуаций.

² Состояние рыночной среды.

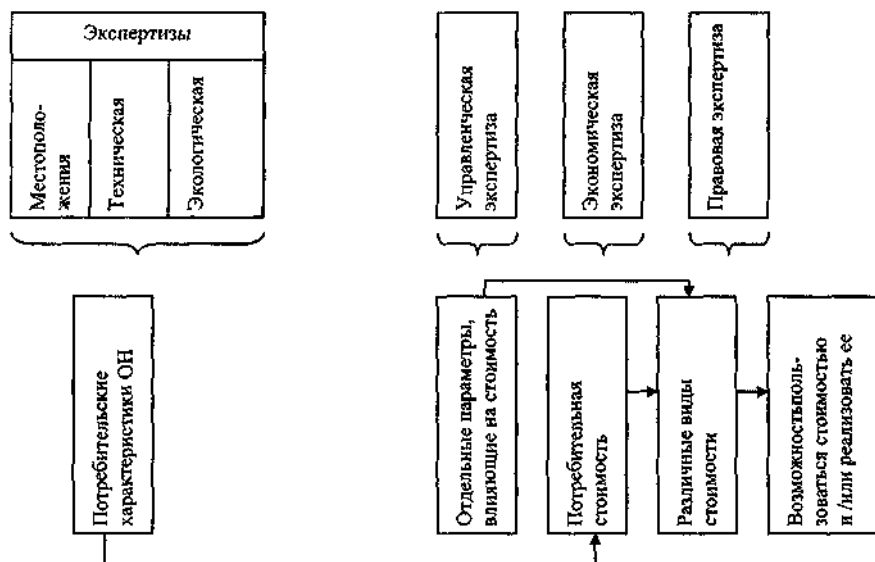


Рис. 19. Взаимосвязь видов экспертиз и их связь с оценкой недвижимости

Вопросы для самоконтроля

1. Что понимают под экспертизой недвижимости и для чего она осуществляется?
2. В чем состоит связь системы экспертиз недвижимости с ее оценкой?
3. Какие виды экспертиз ОН составляют логическую систему?
4. В чем заключается техническая экспертиза ОН?
5. В чем заключается экспертиза местоположения ОН?
6. В чем заключается правовая экспертиза ОН?
7. В чем заключается экологическая экспертиза ОН?
8. В чем заключается управленческая экспертиза ОН?
9. В чем заключается экономическая экспертиза ОН?

10. Какие виды информации (результатов) получают вследствие проведения экспертиз?

11. Как выражаются результаты технической экспертизы?

12. Как выражаются результаты экспертизы местоположения ОН?

13. Как выражаются результаты экологической экспертизы ОН?

14. Как выражаются результаты правовой экспертизы?

15. Как выражаются результаты управленческой экспертизы?

16. Как выражаются результаты экономической экспертизы?

17. Когда осуществляются технические экспертизы?

18. Когда осуществляются экспертизы местоположения?

19. Когда осуществляются экологические экспертизы?

20. Когда осуществляются управленческие экспертизы?

21. Когда осуществляются правовые экспертизы?

22. Когда осуществляются экономические экспертизы?

23. Как (для чего) используется информация, получаемая вследствие технической, экологической экспертизы и экспертизы местоположения ОН?

24. Как (для чего) используется информация, получаемая вследствие управленческой экспертизы?

25. Как (для чего) используется информация, получаемая вследствие экономической экспертизы?

26. Как (для чего) используется информация, получаемая вследствие правовой экспертизы?

11. Оценка недвижимости

Оценка недвижимости состоит в экспертном определении текущих значений всех или некоторых из ранее рассмотренных стоимостей (см. раздел 9). Дело в том, что эти значения, будучи подвержены влиянию ряда объективных (например, инфляция) и субъективных (например, потребительские предпочтения) факторов, изменяются во времени. Между тем их текущие значения очень важны как для хозяйствующих субъектов (владельцев), так и для органов государственного управления, рынка и др.

Оценочная информация используется при выходе на рынок, в целях налогообложения, страхования, в бухгалтерском и кадастровом учете и для многих других потребностей. В связи с этим к качеству оценки ОН и профессионализму оценщиков предъявляются весьма высокие и жесткие требования.

Вопросы для самоконтроля

1. В чем состоит сущность оценки?
2. Для чего используется оценочная информация?
3. Какие требования предъявляются к качеству оценки ОН и профессионализму оценщиков?

12. Концепция сервеинга

Системный подход к владению недвижимостью, и в первую очередь к управлению ею, получил название *сервеинга*¹. Концепция такого подхода выработана за рубежом, в основном в англоязычных странах.

Сервеинг (от англ. *survey* — межевание, обследование, инспектирование) представляет собой непрерывное развитие недвижимости путем рационального управления ею в течение всего жизненного цикла. Такой подход включает все виды планирования, ориентированного на обеспечение эффективного функционирования недвижимости, а также систему экспертиз и инспектирование недвижимости как средств информационного обеспечения процессов управления и развития.

Исходя из названия этой концепции квалифицированных специалистов по управлению недвижимостью за рубежом именуют сервеерами, а саму деятельность по управлению недвижимостью, направленную на ее непрерывное развитие и всестороннее повышение эффективности ее использования, — сервеингом.

Под развитием недвижимости при этом понимают совокупность действий² владельца ОН, направленных на предотвраще-

¹ Сущность сервеинга более глубоко будет рассматриваться в курсе "Основы управления недвижимостью".

² Все нижеперечисленные действия представляют собой инструменты сервеинга.

ние морального износа второго рода (например, замену отдельных устаревших инженерных систем здания более современными); непрерывное совершенствование системы управления объектом; наиболее эффективное использование преимуществ местоположения и рыночной конъюнктуры путем корректировки, а то и полного изменения функционального назначения объекта; повышение комфортности объекта и качества оказываемых с его участием услуг, с тем чтобы непрерывно и максимально увеличивалась его доходность и, как следствие, рыночная стоимость.

Вопросы для самоконтроля

1. Что понимают под сервеингом?
2. Почему специалистов по управлению недвижимостью именуют сервеерами?
3. Что понимают под развитием ОН?
4. Какие направления развития ОН вы знаете?

13. Сущность и содержание управления недвижимостью

Сущностью управления¹ недвижимостью — систематическое осуществление ее собственником прав и обязанностей, возникающих в связи с владением, и целесообразное изменение структуры этих прав и самой недвижимости в течение периода владения ОН. Виды и отдельные аспекты управления недвижимостью представлены на рис. 20. Из него, видно многообразие субъектов владения / управление недвижимостью, в подразделениях которых размещаются рабочие места специалистов по недвижимости, многообразие объектов управления и его видов.

Собственно рациональное управление недвижимостью и позволяет реализовать возможности, открываемые ее владением. Недвижимость работает на умелого управленца, а неумелый — работает на нее, несет без отдачи расходы по ее содержанию.

Вопросы для самоконтроля

1. Что понимают под управлением недвижимостью?
2. Кто может выступать субъектом управления ОН?
3. Какие виды недвижимости вы знаете?
4. Кто может выступать ограничителем или регулятором прав владельцев недвижимости?
5. Какие виды управления вы знаете?

¹ Вопросы управления ОН более глубоко будут рассматриваться в курсах "Основы управления недвижимостью", частично, — "Менеджмент", "Маркетинг" и др.

14. Основные направления деятельности специалиста по недвижимости

Инженеры, получившие образование по специальности "Экспертиза и управление недвижимостью", могут найти свое призвание и успешно работать в следующих сферах, тесно связанных с этапами жизненного цикла недвижимости:

- в службах заказчика;
- в составе команд управляющих проектами;
- в проектных организациях;
- в отдельных сметных бюро;
- в строительных организациях в качестве линейных работников (мастерами, прорабами) и в качестве специалистов аппарата управления;
- в оценочных организациях в качестве экспертов-оценщиков;
- в инжиниринговых фирмах по разработке бизнес-планов;
- в риэлтерских фирмах в качестве агентов по купле-продаже недвижимости и консультантов;
- в девелоперских организациях;
- в качестве управляющих объектами недвижимости товариществ собственников жилья (ТСЖ)¹;
- в качестве организаторов и руководителей жилищно-строительных кооперативов (ЖСК);
- в качестве управляющих так называемой портфельной недвижимостью коллективных инвесторов (паевых, пенсионных и др. фондов);

Торговые посредники.

- в федеральных и муниципальных службах по управлению собственностью;
- в областных, городских и районных бюро технической инвентаризации;
- в службах земельного кадастра и кадастра городской недвижимости.

Все многообразие мест применения знаний, умений, способностей и энергии специалистов по недвижимости схематично представлено на рис. 21.

Под девелоперской деятельностью (девелоперством) понимают вид предпринимательской деятельности, сочетающей функции заказчика, подрядчика и рыночного оператора (риелтора). Девелоперские организации возводят на продажу обезличенные объекты недвижимости (например, квартиры), за счет своих средств, на свой риск. Это субъекты первичного рынка недвижимости.

Вопросы для самоконтроля

1. Что понимают под девелоперством?
2. Какие направления деятельности специалистов по управлению недвижимостью вы знаете?
3. Могут ли специалисты по недвижимости работать в предпринимательских структурах?
4. Востребованы ли профессиональные знания сервеев в органах территориального и муниципального управления?

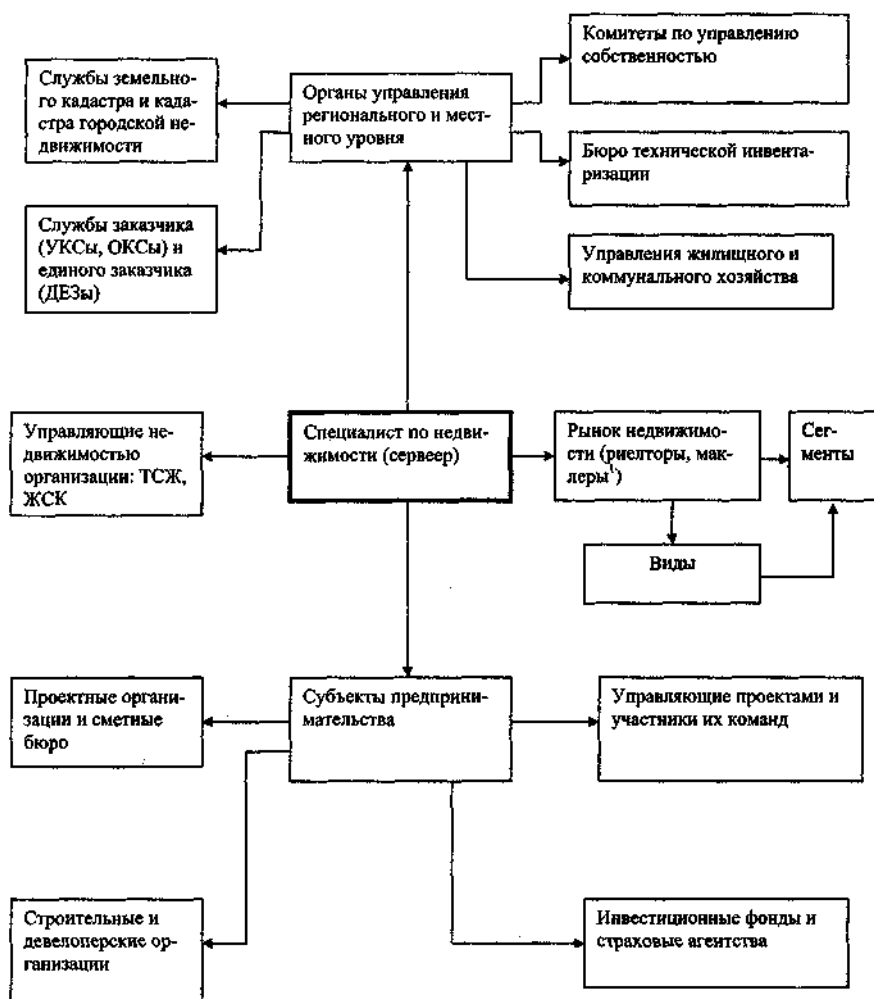


Рис. 21. Направления использования профессионалов по экспертизе и управлению недвижимостью

15. Модель специалиста по недвижимости

Модель специалиста любой профессии графически представлена на рис. 22, а в табличной форме — основной составляющей образовательной программы, которую реализует учебное заведение — учебным планом. Этапы профессионализации обучаемых, соответствующие модели специалиста, приведены на рис. 23.

Вопросы для самоконтроля

1. Из каких элементов состоит модель специалиста?
2. Какую роль в жизнедеятельности специалиста ЭУН играют способности?
3. Какие виды способностей вы знаете?
4. Какую роль в жизнедеятельности специалиста ЭУН играют личные качества?
5. Какие личные качества вы знаете?
6. Какие составляющие компетентности вы знаете?

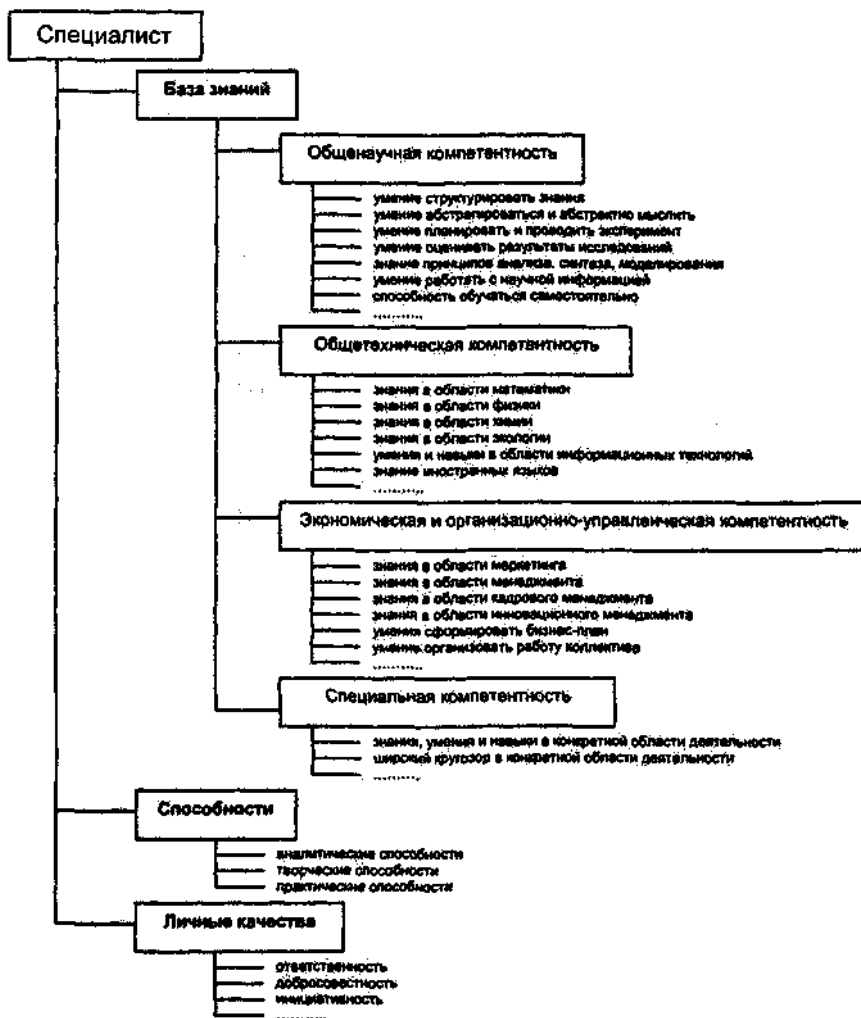


Рис. 22. Модель специалиста¹

¹ Рис. 22 и 23 приведены по [3].

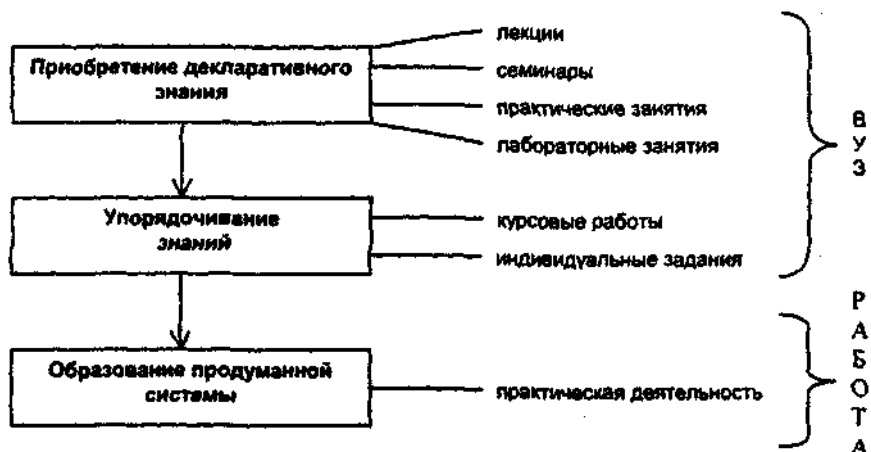


Рис. 23. Этапы профессионализации

16. Логическая последовательность изучения дисциплин учебного плана

Взаимосвязь дисциплин учебного плана частично отражена в самом тексте пособия. Логика приобретения профессиональных знаний обучающихся по специальности ЭУН отражена схемой, приведенной на рис. 24.

Вопросы для самоконтроля

1. Как вы думаете, с какой целью студентам читаются лекции?
2. Какова роль семинаров в процессе обучения?
3. Для чего проводятся практические занятия?
4. Чем отличаются практические занятия от семинарских и лабораторных?
5. Для чего выполняются курсовые (по отдельным дисциплинам) проекты и работы?
6. Какую роль в формировании специалиста играют учебные и производственные практики, проводимые в течение обучения?
7. Какую роль в формировании специалиста играет непосредственная практическая деятельность?

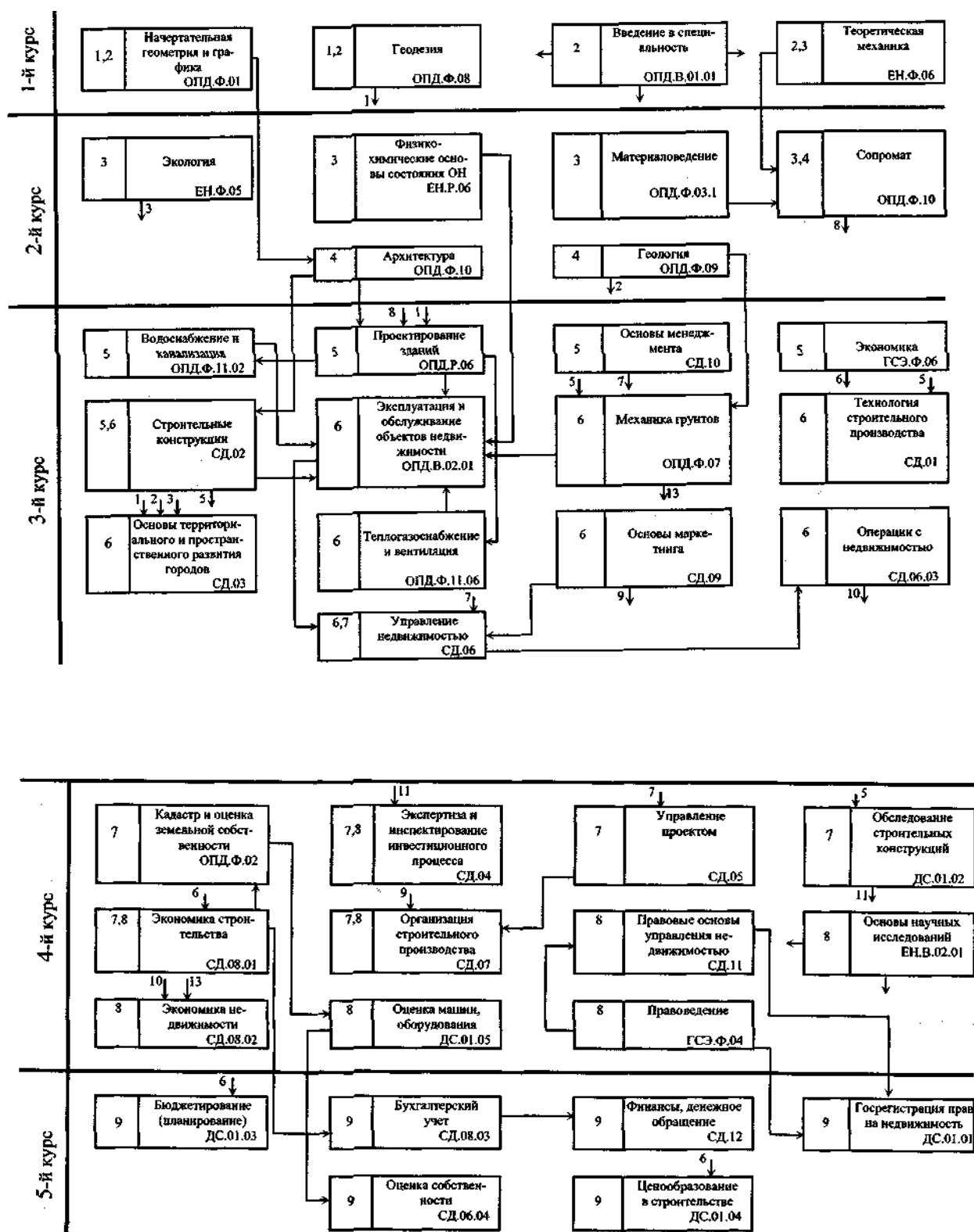
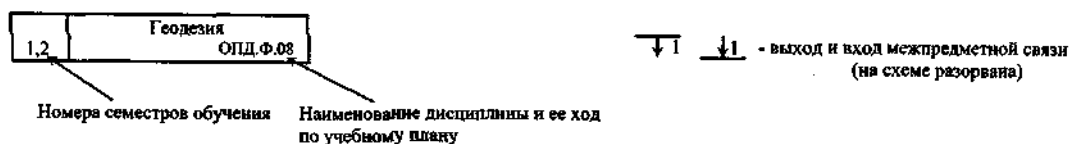


Рис. 24. Логика профессионализации по специальности ЭУН



17. Места профессии сервера в ряду других профессий

Место сервера в ряду других профессий можно представить при помощи матрицы общей классификации профессий, предложенной Е. А. Климовым [9] и приведенной в табл. 11.

Таблица 11

Сетка профессий¹

Типы профессий	Классы профессий		
	Гностические (познавательные)	Преобразующие	Изыскательские
Человек — природа ²	Учетчик ³	Полевод, каменотес	Селекционер
Человек — техника	Контролер ОТК	Слесарь, водитель	Конструктор
Человек — человек	Инспекторы, следователи	Медсестры, руководители	Работники НОТ ⁴
Человек — знаковая система	Корректор	Наборщики, бухгалтеры	Программисты
Человек — художественный образ	Контролер малых работ	Художники	Модельеры

¹ Тонированием выделены типовые ячейки, которые могут быть отнесены к серверству.

² Тип профессии обусловлен постоянным общением субъекта труда (человека) с таким объектом, как природа.

³ Пример профессии, относящейся к классу-типу.

⁴ Научной организации труда (НОТ).

Из приведенной таблицы видна широта, многонаправленность профессии сервера, ее неписываемость в строгие классификационные рамки.

Вопросы для самоконтроля

1. Какие классы профессий вы знаете?
2. Какие типы профессий вы знаете?
3. Строго ли вписывается профессия сервера в классификацию Е. А. Климова?
4. Чем, по вашему мнению, обусловлена "безбрежная" широта профессии сервера?

18. Проблемы и направления эндоекологической экспертизы недвижимости

Наибольшее внимание экологической чистоте недвижимости в настоящее время уделяется немецкими учеными: строителями, гигиенистами и др. Ими сформулирована проблема, получившая условное название "синдром больного здания" [8] и ведутся систематические исследования по поиску путей ее преодоления. Медико-клинические следствия, обусловленные этой проблемой, приведены на рис. 25. Факторы-фигуранты проблемы, на которых сфокусировано внимание специалистов, отражены в прил. 2. Все они представляют собой обособленные направления эндоекологической экспертизы недвижимости¹, пока не получившие надлежащего развития.

Вопросы для самоконтроля

1. В чем сущность проблемы "синдром больного здания"?
2. Какие виды загрязнителей (факторов "нападения" на человека) внутренней среды помещений вы знаете?
3. Какие факторы снижают неблагоприятное воздействие внутренней среды помещений на человека?
4. Какие вы знаете симптомы недомогания человека, обусловленные неблагоприятным воздействием на него внутренней среды помещений?

¹ См. раздел 10, табл. 9.



Рис. 25. Результаты "синдрома больного здания"

19. Структурно-логическая схема как метод обучения и контроля знаний

Особенностью и слабым местом образовательного процесса является фрагментарность (распыленность) восприятия изучаемого материала. Ее причины различны. Одной из них является порционность изложения материала и обусловленная этим поэтапность раскрытия связей между отдельными понятиями. Другая причина — неочевидность самих связей между понятиями при первом ознакомлении с ними. Третья — объективные трудности продолжительного сосредоточения внимания на одном предмете. Вследствие этого изучаемая предметная область чаще всего не воспринимается как цельность, во всей многоаспектности связей между рассматриваемыми понятиями, а представляет собой как бы совокупность отдельных "деревьев", "лес". Итогом такого распыленного восприятия является бессвязность запоминания, а в дальнейшем и воспроизведения.

При этом из поля зрения обучающегося зачастую выпадают важные взаимосвязи между отдельными понятиями и целыми понятийными блоками, которые могли бы облегчить как понимание (усвоение) изучаемого материала, так и его логическое запоминание. Экзаменационные собеседования, различные тестирования свидетельствуют, что, даже понимая смысл отдельных понятий одной и той же темы, значительная часть студентов испытывает иногда непреодолимые трудности в объяснении связи между ними. Эффективным инструментом разрешения изложенной проблемы могут служить структурно-

логические схемы (СЛС). Они эффективны, по крайней мере, в двух качествах:

- тренинг;
- упражнений;
- проверочных тестов на усвоение пройденного материала.

Структурно-логическая схема представляет собой граф, вершинами которого выступают термины (словосочетания) изучаемой предметной области (представляются в виде прямоугольников с вписанными в них словами), а ребрами — логические связи между этими терминами. Между терминами любой предметной области объективно существуют связи различных типов. К ним относятся связи включенности (иерархической соподчиненности), отражающие отношения типа "родовое понятие — видовое понятие"; связи атрибутивности, отражающие свойства, характеристики, выражаемые одним термином по отношению к другому; связи синонимичности и антонимичности, отражающие одинаковость или противоположность смысла одного термина по отношению к другому; связи субъектно-объектности, характеризующие роли терминов и их носителей в определенных процессах и др. Связи СЛС могут быть только однонаправленными, и при этом их максимальное число между рассматриваемыми терминами может достигать значения m , определяемого по формуле

$$m = \frac{n(n-1)}{2},$$

где n — число рассматриваемых терминов.

Однако они могут быть и двухсторонне направленными (связи типа общее-частное; на СЛС их удобно изображать парой противоположно направленных стрелок). При этом максимальное количество связей удваивается. Следует иметь в виду, что реальное количество осмысленно трактуемых связей между рассматриваемыми понятиями может быть меньше предельного. Важно выявить и обозначить на СЛС наибольшее их число.

На СЛС различают следующие виды связей: принадлежности (одно понятие является частью другого); общности (одно понятие является родовым по отношению к другим); синонимичности (одно понятие является другим выражением того же); автономности (одно понятие является параллельным, автономным по отношению к другому) и т. д.

Структурно-логические схемы призваны углубить и продемонстрировать понимание обучаемым объективно существующих связей между отдельными понятиями, категориями, терминами в определенной изучаемой предметной области. Составление таких схем в порядке подготовки к итоговому контролю позволяет студенту систематизировать, структурировать приобретенные в процессе изучения предмета или его части знания, подготовиться к логическому изложению вопросов, приведенных, например, в экзаменационном билете. Для составления схемы студенту представляется набор из 5-6 терминов, относящихся к какому-то разделу курса.

Пример составления СЛС покажем на наборе терминов из курса "Введение в специальность" (рис. 26).

Из рис. 26 видно, что между терминами СЛС в объективной реальности, которую они отражают, действительно имеют место многоплановые логические связи, которые постигнуты и отражены обучающимся.

В процессе такой умственной деятельности актуализируются и систематизируются "фрагментарные" знания, приобретая глубину и прочность. Обучаемый при этом приобретает способность логически мыслить, постигает логику изучаемой предметной области. Тем самым восполняется полнота и цельность восприятия изучаемого материала, теряемые из-за преимущественно фрагментарного изложения и постижения.

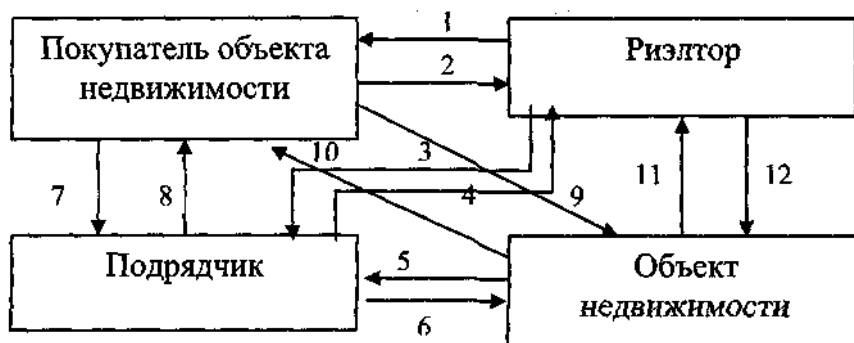


Рис. 26. Пример структурно-логической схемы:

- 1¹ — клиент;
- 2 — агент, посредник;
- 3 — возможный субъект услуги;
- 4 — возможный заказчик услуги;
- 5 — создатель;
- 6 — результат деятельности;
- 7 — один из создателей объекта покупки;
- 8 — конечный потребитель продукции
- 9 — предмет удовлетворения потребности
- 10 — потребитель, пользователь;
- 11 — возможный промежуточный собственник (владелец);
- 12 — предмет (объект) сделки

¹ Связь характеризует то, чем является термин, расположенный у острия стрелки по отношению к термину, расположенному у ее "хвоста".

20. Терминологический словарь

А

Амортизация — экономический процесс, вследствие которого стоимость ОН переносится на стоимость созданной с его участием продукции или указанных услуг.

Аренда — договорная хозяйственная операция, форма приобретения права пользования ОН, заключающаяся в том, что его владелец (арендодатель) уступает право другому юридическому или физическому лицу (арендодателю) на определенный период, за определенную плату право.

Б

Блага общественные — объекты, удовлетворяющие определенные потребности людей, доступ к которым ничем не ограничен ("бесплатные" блага, например, воздух, солнечный светит, д.).

В

Ввод в эксплуатацию ОН — этап полного жизненного цикла (ЖЦ) объекта, следующий за этапом его возведения (строитель-

ства) и сводящийся, преимущественно, к официальным процедурам его комиссионной приемки от строителей, государственной регистрации и т. д.

Г

Готовность платить — психологическое состояние индивида, при котором он проявляет готовность компенсировать уступку ему блага — прав на определенный объект — справедливым по его представлению, денежным эквивалентом.

Д

Девелопер — предприниматель — строитель, возводящий за счет своих средств, на свой риск обезличенную недвижимость определенного вида с целью ее последующей продажи и извлечения вследствие такой деятельности прибыли.

Доходность ОН — относительный экономический показатель, характеризующий эффективность его использования.

Ж

Жилищно-строительный кооператив (ЖСК) — самоуправляемая организация, формируемая в идеале на добровольной основе гражданами, желающими своими силами и средствами осуществить функции заказчика по возведению многоквартирного дома.

Жизненный цикл ОН — совокупность этапов, выделяемых в течение создания и физического существования объекта,

начиная с действий инвестора по его созданию и кончая утилизацией.

3

Затраты (расходы) текущие по обслуживанию недвижимости — денежное выражение расходуемых ресурсов (трудовых, энергетических и т. д.) на поддержание ОН в рабочем состоянии.

И

Износ недвижимости — физический или экономический процесс, вследствие которого снижаются первоначальные потребительские свойства ОН.

Инвестор — юридическое или физическое лицо, осознавшее потребность в определенном ОН и имеющее финансовую возможность его приобрести путем возведения или вследствие одной из операций с недвижимостью (см. операции с недвижимостью).

Инспекция государственная налоговая — функциональный орган государственного управления, структурное звено государственной налоговой системы на которое возложен контроль за полной и своевременной уплатой налогов юридическими и физическими лицами.

Инспекция по делам несовершеннолетних — специализированное подразделение органов внутренних дел, на которое возложен надзор над несовершеннолетними, лишенных роди-

тельской опеки, и защита их прав от посягательств криминальных элементов.

Ипотека — залоговая форма обеспечения кредита, при которой для получения кредита необходимо предоставить кредитору в залог некий ОН, например земельный участок.

К

Кадастр недвижимости (включая земельную) — специальная информационная система, на которую возложено ведение учета определенных объектов, их собственников и т. д., обеспечение соответствующей информацией (платно и бесплатно) нуждающихся в ней.

Категория почв — кадастровая характеристика почв, отражающая их ценность для пользователя.

Кондоминиум — см. товарищество собственников жилья.

Коттедж — дом с земельным участком для семейного проживания.

Кредитование под залог недвижимости — см. ипотека.

Л

Лизинг (долгосрочная финансовая аренда) — договорная хозяйственная операция, форма приобретения целевым назначением одним юридическим или физическим лицом (лизингодателем) по заказу другого юридического или физического лица (лизингополучателя) ОН, который передает его последнему на определенный период и за специально рассчитанную плату в

пользование с правом перехода к нему прав собственника после выплаты лизинговых платежей.

Л. возвратный — договорная хозяйственная операция, заключающаяся в том, что ОН изначально принадлежит потенциальному лизингополучателю, но он, находясь в затруднительном финансовом положении, продает его лизингодателю с одновременным оформлением с ним договорных лизинговых отношений.

М

Моральный износ — экономическое явление, следствие как научно-технического процесса, так и изменений вкусов и предпочтений пользователей недвижимостью (изменений моды), проявляющееся в обесценивании ОН вследствие субъективного снижения им потребительских свойств.

Н

Надзор государственный архитектурно-строительный — специальная система государственных и муниципальных (городских, поселковых) учреждений, призванная осуществлять техническое регулирование строительной деятельности, проводить государственную отраслевую политику.

Налог земельный — вид налога на имущество юридических и физических лиц, форма платы государству за пользование земельным участком.

Норма прибыли — относительный экономический показатель, характеризующий желаемую и фактическую эффективность использования ОН.

О

Органы управления муниципальным образованием — предусмотренные уставом муниципального образования органы — совет, администрация, глава.

Оценка недвижимости — совокупность действий, в результате которой устраняется информационная асимметрия, снимается неопределенность и определяется одно или несколько значений цены ОН.

Оценщик недвижимости — юридическое или физическое лицо, осуществляющее оценку (см. оценка недвижимости).

П

Перепрофилирование объекта — действия по изменению функционального назначения ОН, например перевод жилой недвижимости в нежилую и наоборот.

Подрядчик — один из ведущих участников процесса создания недвижимости, профессиональная строительная организация, оказывающая своими силами и средствами услуги инвестору по выполнению строительно-монтажных работ.

Потребности покупателя — явные или неявные проявления неудовлетворенности в определенных сферах жизнедеятельности. Например неудовлетворенность сохранностью легкового автомобиля проявляется в потребности приобрести гараж.

Права на ОН — совокупность прав собственности, распоряжения и пользования.

Р

Радионуклиды естественные — природные радиоактивные элементы, находящиеся в грунтах, минералах и других субстанциях. В местах естественного размещения, вне непосредственного контакта с человеком, не причиняют ему и другим биологическим видам особого вреда. Будучи перемещенными человеком из мест естественного нахождения, став, зачастую, более концентрированными, могут приносить значительный вред.

Радон — естественный радиоактивный газ без цвета и запаха. Выделяется из глубин земли через неплотности земной коры. Насыщает без растворения воду, из которой впоследствии выделяется. Попадает в организм человека через легкие и служит интенсивным источником внутреннего облучения.

Развитие ОН (сервеинг) — специфическая система представлений об управлении недвижимостью, сводящаяся к непрерывному наблюдению (мониторингу) за состоянием как конкретного объекта, так и рынка недвижимости в целом и столь же непрерывному (по мере необходимости) принятию мер по увеличению его доходности (и, как следствие, — стоимости) путем улучшения управления, предотвращения морального износа, изменения функционального назначения и т. д.

Рекреация — участки местности (например, парки) или ОН (например, холлы), предназначенные для отдыха людей.

Реновация недвижимости — всестороннее обновление, совокупность мер, направленных на предотвращение морального износа.

Решение архитектурно-планировочное — многоплановое (комплексное) понятие, отражающее всю совокупность принятых проектировщиками и осуществленных "в материале" решений по размерам, размещению, сочетанию отдельных помещений, конструкций, узлов, инженерных систем и т. д.

Риелтор — рыночный посредник, физическое или юридическое лицо, занимающееся перепродажей недвижимости.

Рынок недвижимости — специальный социально-экономический механизм, призванный взаимно свести продавцов и покупателей недвижимости, выявить "справедливую" рыночную цену объекта их интересов и обеспечить всех экономических агентов сигнальной информацией, ориентирующей их при принятии хозяйственных решений.

Р.Н. первичный — рынок, на котором предлагается к продаже вновь созданная, ранее не бывшая в употреблении недвижимость.

Р.Н. вторичный — рынок, на котором предлагается к продаже недвижимость, ранее бывшая в употреблении.

С

Свойства потребительские недвижимости — внутренне присущие ОН особенности, позволяющие удовлетворять определенные потребности его пользователей (владельцев).

Сервеер — специалист по развитию ОН, управлению ими.

Сервитут — определенное ограничение прав собственности ОН, например предписание необходимости бесплатного круглогодичного пропуска через принадлежащий собственнику земельный участок пешеходов с целью посещения водоема (общественного блага).

Сертификат жилищный — именная ценная бумага, выдаваемая кредитными учреждениями (по завершении соответствующих взносов средств) или органами государственного управления ввиду их обязанности обеспечивать жильем определенные категории граждан (например, демобилизованных военнослужащих) и удостоверяющая право владельца на получение от ранее прокредитованной (например, государством) строительной организации определенной площади в возведенном жилом доме.

Т

Техническое обслуживание инженерных систем дома — действия владельца или его наемного технического персонала по обеспечению жизнедеятельности систем отопления, водо- и/или энергосбережения (например, уплотнение стыков трубопроводов, спуск воздуха, скопившегося в трубопроводах и препятствующего нормальной циркуляции теплоносителя, и т. д.).

Товарищество собственников жилья (ТСЖ), кондоминиум — самоуправляемая организация, создаваемая в идеале добровольно собственниками квартир в многоквартирных домах с целью управления общим имуществом дома: прилегающим земельным участком (двором), инженерными системами и сетями, лифтовым хозяйством.

У

Устав — основной юридический документ, регламентирующий деятельность любого юридического лица.

Утилизация ОН — последний этап в жизненном цикле объекта, сводящийся к его физическому устранению и приведению земельного участка в первоначальный вид.

Учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимость — специализированное подразделение Министерства юстиции, на которое возложены функции регистрации сделок с недвижимостью, вследствие которых меняются ее собствен-

ники.

Ф

Фонд муниципальный жилищного строительства — специальный орган, целевой фонд, создаваемый органами управления муниципальными образованиями (городами, поселениями) в качестве организатора и финансиста жилищного строительства.

Формы приобретения прав на ОН — совокупность хозяйственных операций, включающая возведение (создание) ОН, его приобретение (покупку), получение в дар или наследство, аренду, лизинг и т. д.

Ц

Цена ОН — денежное выражение его стоимости.

Цена рыночная ОН — сумма денег, Которую хорошо осведомленный об объекте приобретения покупатель готов передать (или передает) продавцу в качестве справедливой компенсации за уступку ему прав собственности на этот объект.

Ценность участия градостроительная — кадастровый показатель, отражающий потребительские свойства земельного участка и его роль в территориально-пространственной структуре населенного пункта.

Э

Экспертиза — профессиональные действия по изучению ОН и на этой основе оформлению целевого заключения о состоянии ОН, его свойствах и т. д.

Э. местоположения — действия, в процессе которых определяется, используются ли в должной мере достоинства (преимущества) места, на котором расположен ОН (или предполагается его расположить), и вырабатываются рекомендации по возможно наиболее полному использованию имеющихся достоинств местоположения.

Э. правовая — действия, в процессе которых устанавливается правовая чистота ОН, т. е. обладает ли его объявленный владелец законными правами на заявленный объект.

Э. техническая — действия, в процессе которых выявляется, обладает ли ОН необходимой прочностью и / или устойчивостью в целом и по отдельным составляющим, каков уровень его изношенности, и вырабатываются рекомендации по восстановлению первоначальной прочности и устойчивости, предотвращению нежелательного износа и т. д.

Э. управленческая — действия, в процессе которых выявляется, надлежит ли осуществляется управление ОН, и вырабатываются рекомендации по улучшению управления.

Э. экологическая — действия, в процессе которых выявляется, может ли ОН являться (или уже является) источником загрязнения его окружающей и / или внутренней среды, оценивается интенсивность загрязнения, потенциальный или реальный экологический ущерб, и вырабатываются рекомендации уменьшению такого ущерба и целесообразности возведения ОН или продолжения его использования.

Э. экономическая — действия, в процессе которых выявляется эффективность предстоящего или фактического использования ОН и вырабатываются рекомендации по повышению

эффективности использования или целесообразности его дальнейшего использования (или создания / приобретения и т. д.).

Экспертное заключение — профессиональное мнение, сформулированное в результате изучения / исследования ОН.

Эксплуатация ОН — совокупность действий владельца объекта по реализации его обязанностей по отношению этого объекта, выражающихся в уходе за ним, ремонтах и других формах предотвращения преждевременного износа, созданию комфортных условий для пользователей.

21 . Перечень зачетных вопросов

1. Понятие недвижимости и ее основные виды.
2. Основные задачи управления недвижимостью.
3. Основные виды и взаимосвязь экспертиз недвижимости.
4. Техническая экспертиза недвижимости: назначение, содержание, результат.
5. Экономическая экспертиза недвижимости: назначение, содержание, результат.
6. Управленческая экспертиза недвижимости: назначение, содержание, результат.
7. Правовая экспертиза недвижимости: назначение, содержание, результат.
8. Экспертиза местоположения недвижимости: назначение, содержание, результат.
9. Общая структура системы управления недвижимостью.
10. Характеристика технической системы.
11. Характеристика технологической системы.
12. Характеристика экономической системы.
13. Характеристика организационной системы.
14. Характеристика социальной системы.
15. Основные формы управления недвижимостью.
16. Виды собственности на недвижимость.
17. Концепция сервейинга: основные положения.
18. Понятие "жизненный цикл недвижимости".

19. Общая характеристика воспроизводственного цикла недвижимости.

20. Основные критерии и показатели эффективности использования и управления недвижимостью.

21. Рынки недвижимости.

22. Экологическая экспертиза: назначение, содержание, результат.

23. Виды деятельности специалиста по управлению недвижимостью.

22. Темы рефератов

1. Сущность экспертизы местоположения.
2. Сущность экспертизы управления объектом недвижимости.
3. Сущность технической экспертизы.
4. Сущность правовой экспертизы.
5. Сущность экономической экспертизы.
6. Роль недвижимости в национальной экономике.
7. Основные направления деятельности специалистов по недвижимости.
8. Функции специалистов по недвижимости.
9. Этапы жизненного цикла недвижимости.
10. Процесс эффективного развития недвижимости на всех этапах жизненного цикла.
11. Сущность и масштабы первичного рынка недвижимости в России.
12. Сущность и масштабы вторичного рынка недвижимости в России.
13. Сущность риелторства.
14. Сущность девелоперства.
15. История сервитута в России и за рубежом.
16. Городской кадастр земельных участков.
17. Жизненный цикл объектов недвижимости.
18. Сущность и виды износа недвижимости.
19. Сущность и назначение оценки недвижимости.

¹ Могут ежегодно дополняться и обновляться.

20. Процесс создания недвижимости.
21. Процесс эксплуатации недвижимости.
22. Реновация недвижимости.
23. Новая форма управления коммунальной (муниципальной) недвижимостью: товарищества собственников жилья (кондоминиумы).
24. Аренда жилья.
25. Ипотека, ее роль в обеспечении населения жильем.
26. Сущность экологической экспертизы.
27. Сервитуты.
28. Возвратный лизинг недвижимости.
29. Городской кадастр объектов недвижимости.
30. Управление муниципальной недвижимостью.
31. Виды стоимости недвижимости.

Литература

1. *Белаиш О. Ю.* О маркетинговой деятельности в государственном техническом вузе // Маркетинг в России и за рубежом. — 2006. — № 1. — С. 97-107.
2. *Дегтярев И. В.* Земельный кадастр. — М.: Колос, 1979.
3. *Евстафьева Е, М.* Бухгалтерский учет и оценка земли: — М.: Книга-сервис, 2003.
4. Загрязнители как они есть // Архитектура и строительство России. — 2001. — № 5. — С. 23-26.
5. Оценка земли: Учеб. пособие / Ф. П. Румянцев, Д. В. Хавин, В. В. Бобилев, В. В. Ноздрин. — Н. Новгород, 2003.
6. Организация и управление в строительстве. Основные понятия и термины: Учеб.-справ. пособие / В. А. Афанасьев и др. — М.: Изд-во АСВ, СПбГАСУ, 1998.
7. Российская архитектурно-строительная энциклопедия: В 4 т. — М., 1996.
8. Синдром больного здания // Архитектура и строительство России. — 2001. — № 5. — С. 26, 27.
9. *Шекин Г. В.* Практическая психология менеджмента. — Киев: Украина, 1994.
10. Экономика и управление недвижимостью: Учебник / Под общ. ред. П. Г. Грабовского. — Смоленск: Изд-во "Смолин Плюс"; М.: Изд-во "АСВ", 1999.

Главный редактор — *А. Е. Илларионова*

Редактор — *О. А. Рогачева*

Художник — *В. А. Антипов*

Верстка — *Е. Рудакова*

Корректор — *О. А. Рогачева*

Ответственный за выпуск — *О. Б. Юсова*

Кожухар Владимир Макарович

**Экспертиза и управление недвижимостью
Введение в специальность**

Учебное пособие

Санитарно-эпидемиологическое заключение
№ 77.99.02.953.Д.004609.07.04 от 13.07.2004 г.

Подписано в печать 15.10.2007. Формат 60х84 1/16.
Печать офсетная. Бумага офсетная № 1. Печ. л. 6,0.
Тираж 1500 экз. Заказ № 70 55.

Издательско-торговая корпорация «Дашков и К»
129347, Москва, Ярославское шоссе, д. 142, к. 732.
Для писем: 129347, Москва, п/о И-347
Тел./факс: (495) 182-01-58, 182-11-79, 183-93-01
E-mail: sales@dashkov.ru — отдел продаж;
office@dashkov.ru — офис;
<http://www.dashkov.ru>

Отпечатано в соответствии с качеством предоставленных диапозитивов
в ФГУП «Производственно-издательский комбинат ВИНТИ»,
14001С, г. Люберцы Московской обл., Октябрьский пр-т, 403. Тел.: 554-21-86

ИЗДАТЕЛЬСКО-ТОРГОВАЯ КОРПОРАЦИЯ «Дашков и К^о»

специализируется на издании и распространении учебной методической и справочной литературы для системы высшего и среднего профессионального образования, а также специальной литературы для практических работников.

Предоставляет комплекс услуг:

- Комплектование библиотек учебной литературой, в том числе книгами других издательств по издательским ценам
- Издание любых книг и брошюр по заказу

Приглашает к взаимовыгодному сотрудничеству:

- Авторы с целью заключения договоров на издание деловой литературы для предпринимателей и учебной литературы для высшего и среднего специального образования
- Торговых представителей в областных центрах Российской Федерации

С предложениями и вопросами просим обращаться по тел.:

(495) 182-01-58, 183-93-01, 182-11-79

*или письменно по адресу: 129347, Москва,
почтовое отделение И-347, ИТК «Дашков и К^о»,
e-mail: sales@dashkov.ru*