

А. В. СЕВОСТЬЯНОВ

# ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ИНВЕСТИЦИИ

*Допущено*

*Экспертным советом по профессиональному образованию  
в качестве учебника для использования в учебном процессе  
образовательных учреждений, реализующих программы  
среднего профессионального образования*



Москва  
Издательский центр «Академия»  
2008

УДК 657.421.1(075.32)

ББК 65.422.5.я723

C28

Рецензент —

зав. отделением «Градостроительный кадастр» Колледжа архитектуры  
и менеджмента в строительстве № 17 г. Москвы, магистр экономики

*О. Н. Коблова*

**Севостьянов А. В.**

C28 Экономическая оценка недвижимости и инвестиции : учеб.  
для студ. сред. проф. учеб. заведений / А. В. Севостьянов. — М. :  
Издательский центр «Академия», 2008. — 304 с.

ISBN 978-5-7695-4722-5

Рассмотрены теоретические и методические аспекты экономической  
оценки недвижимости. Описан процесс оценки рыночной стоимости объек-  
та оценки. Приведено содержание отчета об оценке и последовательность  
его написания. В приложении приведены примеры и задачи для самостоя-  
тельной работы учащихся и таблицы функций сложного процента.

Для студентов средних профессиональных учебных заведений.

УДК 657.421.1(075.32)

ББК 65.422.5.я723

*Учебное издание*

**Севостьянов Анатолий Васильевич**

**Экономическая оценка недвижимости и инвестиции**

Учебник

Редактор *Л. В. Толочкова*. Технический редактор *О. Н. Крайнова*.

Компьютерная верстка: *О. В. Пешкетова*.

Корректоры *А. П. Сизова, Л. В. Гаврилина*

Изд. № 101112479. Подписано в печать 07.07.2008. Формат 60 × 90/16.

Гарнитура «Таймс». Печать офсетная. Бумага офсетная № 1.

Усл. печ. л. 19,0. Тираж 3 000 экз. Заказ №

Издательский центр «Академия». [www.academia-moscow.ru](http://www.academia-moscow.ru)

Санитарно-эпидемиологическое заключение № 77.99.02.953.Д.004796.07.04 от 20.07.2004.

117342, Москва, ул. Бутлерова, 17-Б, к. 360. Тел./факс: (495)330-1092, 334-8337.

Отпечатано в ОАО «Тверской полиграфический комбинат».

170024, г. Тверь, пр-т Ленина, 5.

*Оригинал-макет данного издания является собственностью  
Издательского центра «Академия», и его воспроизведение любым способом  
без согласия правообладателя запрещается*

© Севостьянов А. В., 2008

© Образовательно-издательский центр «Академия», 2008

**ISBN 978-5-7695-4722-5**

© Оформление. Издательский центр «Академия», 2008

# ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение .....	3
<b>Глава 1. Основы формирования недвижимости .....</b>	<b>4</b>
1.1. Понятие недвижимой собственности .....	4
1.2. Рынок недвижимости и его особенности .....	11
1.3. Стоимость и цена недвижимости .....	29
<b>Глава 2. Стоимость денег во времени. Расчеты с применением функций сложного процента .....</b>	<b>33</b>
2.1. Стоимость денег во времени .....	33
2.2. Стандартные функции сложного процента .....	35
<b>Глава 3. Основные положения экономики недвижимости .....</b>	<b>45</b>
3.1. Общие характеристики недвижимости. Классификация недвижимости .....	45
3.2. Теория капитализации .....	47
3.3. Финансирование недвижимости .....	48
3.4. Эффективность недвижимости на разных стадиях ее развития ....	90
3.5. Управление недвижимостью .....	115
<b>Глава 4. Принципы экономической оценки недвижимости .....</b>	<b>135</b>
4.1. Принципы, основанные на представлениях пользователя ....	135
4.2. Принципы, связанные с землей и ее освоением .....	137
4.3. Принципы, связанные с рыночной средой .....	139
4.4. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования	141
<b>Глава 5. Оценка недвижимости в соответствии со стандартами .....</b>	<b>143</b>
5.1. Процесс оценки объекта .....	143
5.2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости методами сравнительного подхода .....	148
5.3. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости методами доходного подхода .....	154
5.4. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости методами затратного подхода .....	167
5.5. Методы оценки рыночной стоимости и права аренды земельного участка .....	174
5.6. Составление отчета об оценке .....	183
Приложения .....	196
Словарь терминов .....	290
Список литературы .....	302

## ВВЕДЕНИЕ

Недвижимость — основа национального богатства, двигатель экономического роста страны, объект собственности, управления и рыночного оборота. Сфера недвижимости многогранна и участвует в огромной массе отношений, связанных с различными формами собственности, государственным регулированием различных сторон жизни общества и многими областями человеческой деятельности. Рынок недвижимости является одной из основных составляющих рыночной экономики, представляющей собой систему экономических свобод хозяйствующих субъектов, взаимодействующих между собой посредством рынка, но в жестких рамках закона.

После 1990 г. в России постепенно вводились концептуальные изменения в отношении прав на недвижимость, соответствующие учреждения, правила и процедуры. Появилась возможность осуществления транзакций с объектами недвижимости (продажи и ипотеки), количество и объем которых имеют огромное воздействие на экономическое развитие страны. При проведении операций, связанных с реализацией имущественных прав на объекты недвижимости, при установлении кадастровой стоимости недвижимости для целей ее налогообложения, при кредитовании под залог, страховании и ликвидации объектов недвижимости, при исполнении прав наследования, судебного приговора, разрешении имущественных споров и иных операциях с недвижимым имуществом необходима его экономическая оценка.

Оценочная деятельность в Российской Федерации определяется Федеральным законом от 28 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и принятыми в соответствии с ним иными федеральными законами, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

**ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ****1.1. Понятие недвижимой собственности**

Человечество создает собственность посредством труда (производства). *Товарное производство* — это форма организации общественного производства, при которой продукты изготавливаются для обмена. *Простое товарное производство*, основанное на частной собственности на средства производства и личном труде товаропроизводителя и его семьи, сформировалось в период разложения первобытно-общинного строя с возникновением общественного разделения труда и ведется в целях удовлетворения платежеспособных потребностей. На определенной ступени исторического развития появилось *капиталистическое товарное производство*, базирующееся на частной капиталистической собственности и труде наемных рабочих, цель которого — получение прибыли.

*Общественное разделение труда* — это специализация трудовой деятельности, приводящая к выделению и сосуществованию различных ее видов. Суть его состоит в дифференциации в обществе различных социальных функций, выполняемых определенными группами людей, и выделении в связи с этим различных сфер хозяйственной и общественной жизни общества (промышленность, сельское хозяйство, город и деревня, наука, армия и т.д.), которые затем делятся на более мелкие отрасли.

Продукт, произведенный в процессе товарного производства для последующей продажи, есть *товар*. Всякий товар обладает двумя свойствами: потребительной стоимостью и стоимостью. Наличие этих двух свойств товара определяется двойственным характером самого труда: конкретный труд (полезный труд определенного вида) создает потребительную стоимость, а абстрактный труд — стоимость.

Под *стоимостью* принято понимать однородный труд, присутствующий в товарах производителей, работающих в системе общественного разделения труда. В этом своем качестве стоимость и абстрактный труд идентичны. Однако параметры их измерения, как и выражения, существенно различаются. Затраты труда непосредственно могут измеряться временем и выражаться в соответствующих ему единицах.

Время как универсальная мера затрат труда присутствует и в товарной организации общественного хозяйства. Однако обще-

ственно необходимые затраты труда на производство товара непосредственно не могут быть измерены и выражены в единицах времени, так как товарное производство лишено механизма превращения индивидуального рабочего времени в общественно необходимое рабочее время, так же как и способа измерения и выражения последнего. При товарной организации общественного хозяйства способ превращения индивидуальных затрат труда на производство товара, а также метод их измерения и выражения, должны соответствовать общественно необходимому уровню. Затраты однородного труда здесь выступают как стоимость, ее мерой являются деньги, а формой выражения — цена. Все эти понятия характеризуют социально-экономическую специфику труда производителей, работающих в системе общественного его разделения. Таким образом, стоимость является научной категорией, отражающей особенности товарной организации производства. В этом своем качестве стоимость не отличается от других относительных понятий, принятых человечеством, например для измерения пространства, времени и т.д. Все эти и многие другие подобные понятия и категории являются отражением бытия природы и исторической особенности хозяйственной деятельности людей.

Общество нуждается в товарах и услугах, его члены хотят иметь и потреблять их. Для производства товаров общество использует ресурсы, которыми оно располагает, в том числе навыки и энергию членов общества, материальные ресурсы естественного и искусственного происхождения.

Каждая экономическая система действует на основании некоторых принципов: частной собственности, свободы предпринимательства и выбора, личного интереса в качестве побудительной силы, конкуренции, опоры на рыночную систему. Помимо перечисленных принципов всем современным экономическим системам свойственны еще некоторые институты и формы деятельности: специализация (разделение труда), применение передовых технологий и средств производства в крупных масштабах, использование денег.

Специализация позволяет отдельным индивидуумам воспользоваться преимуществами, обусловленными различиями в их способностях и мастерстве. Постоянное выполнение человеком одного и того же вида работы избавляет его от потери времени, которую влечет за собой смена одного вида работы другим. Таким образом, разделение труда позволяет повысить эффективность использования людских ресурсов. Специализация осуществляется на региональном, национальном и международном уровнях. Такое разделение труда и географическое размещение производства очень важны для обеспечения эффективности использования ресурсов.

Разделение труда в обществе обуславливает обмен товарами, при котором решающая роль отводится деньгам как мере стоимости и средству обращения.

Производство, распределение, обмен и потребление — способы присвоения потребительских стоимостей, — при капиталистической форме собственности находят свое выражение в соответствующих им производственных отношениях. Производственные отношения есть отношения собственности. Потребление как способ присвоения завершает движение собственности в товарной форме, начатое способом производства. Все способы присвоения — формы бытия капиталистической собственности, обеспечивающие движение общественного производства, превращающие его в воспроизводственный процесс. В этом случае собственность является экономической категорией.

Собственность как юридическая категория принципиально отличается от собственности — экономического феномена. В качестве волевого отношения собственность не совершает и не может осуществить воспроизводственный процесс (движение общественного производства). Юридическая собственность — это категория права, формой ее выражения являются нормы права, которые вырабатываются в результате деятельности институтов государственной власти. Нормы права обеспечивают правовое оформление сложившихся в обществе хозяйственных и имущественных отношений, организацию общественного производства. Вместе с тем собственность как категория права не содержит источника развития общества.

Логической первоосновой для определения недвижимости как объекта управления и гарантом представления законодательно обоснованного правового пространства управления недвижимостью является Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ). Как базовый государственный законодательный документ ГК РФ дает систему определений собственности: объект, субъект, форма и право собственности.

*Объекты гражданского права* классифицированы в ГК РФ в следующей последовательности: вещи, включая ценные бумаги; иное имущество, в том числе имущественные права, работы и услуги, информация, результаты интеллектуальной деятельности, нематериальные блага (ст. 128, 130, 132, 138 ГК РФ).

К *недвижимым вещам* (недвижимому имуществу, недвижимости) отнесены земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Недвижимостью являются также отдельные составные части сложных объектов недвижимости (зданий), квартиры и помещения. В порядке исключения к недвижимости отнесены подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (ст. 130 ГК РФ).

Многие объекты недвижимости представляют собой *сложные вещи*, т.е. образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению (ст. 134 ГК РФ). Примером такой сложной вещи является предприятие. Согласно ст. 132 ГК РФ предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, т.е. земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации или договором.

В соответствии со ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) *земельный участок как объект земельных отношений* — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

*Границы земельного участка* — замкнутый контур, территориально ограничивающий земельный участок, состоящий из линий между межевыми знаками.

Согласно водному кодексу Российской Федерации (ВК РФ) *обособленный водный объект (замкнутый водоем)* — небольшой по площади и непроточный искусственный водоем, не имеющий гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Обособленные водные объекты могут переходить от одного лица к другому в порядке, предусмотренном гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

Характерной особенностью недвижимого имущества является двойственное толкование одного и того же объекта: 1) недвижимость — экономическое, материальное понятие; 2) право собственности на недвижимость — юридический термин, т.е. право владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости. Для объектов физического мира, не являющихся недвижимостью, — движимое имущество — это юридический термин, а право владения, пользования и распоряжения им называют правом собственности на движимое имущество. Поэтому слово «собственность», употребленное без дополнительного определения или идентификации, может относиться как к недвижимости, так и к движимому имуществу или их комбинации.

Согласно ст. 212 ГК РФ в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Субъектами права собственности могут быть граждане (физические лица), юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

В *частной собственности*, или собственности граждан (физических лиц) и юридических лиц (хозяйственных товариществ и обществ, акционерных обществ, дочерних и зависимых обществ, производственных кооперативов) может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законодательством Российской Федерации не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

В *государственной собственности* находится имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации (собственность субъекта Российской Федерации).

В *муниципальной собственности* находится имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям.

Государственное и муниципальное имущество закрепляется соответственно за государственными предприятиями и учреждениями и муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение. Однако государственное или муниципальное унитарное предприятие, являющееся коммерческой организацией, не наделяется правом собственности на закрепленное за ним государственное или муниципальное имущество. Такое имущество принадлежит ему на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Статья 217 ГК РФ определяет возможность передачи государственного и муниципального имущества его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Законодательство Российской Федерации предусматривает возможность прекращения права собственности. Основанием для этого служат:

- отчуждение собственником своего имущества другим лицам;
- отказ собственника от права собственности;
- гибель или уничтожение имущества;
- утрата прав собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом (ст. 235 ГК РФ).

В случае обращения в соответствии с возникающими общественными потребностями в государственную собственность имущества, находящегося в собственности физических (граждан) и юридических лиц (национализация), этим лицам государством возмещается стоимость этого имущества и другие убытки.

В мировой практике набор прав, состоящий из владения, пользования и распоряжения, известен как *абсолютное право собственности*. Правами собственности может обладать отдельное лицо или они могут быть разделены между несколькими владельцами в рамках товарищества, кооператива, консорциума и т. д. В связи с

этим сформировалось понятие «совокупность прав». Например, в отношении недвижимой собственности за государством остается право охраны государственного порядка, право налогообложения, право отчуждения частной собственности для использования последней в интересах общества, право, которое подразумевает переход собственности в руки государства, если нет законных наследников. Однако эти два последних права на оценку собственности влияния практически не оказывают.

В соответствии с гл. 16 ГК РФ к иным формам собственности относится общая собственность на имущество, находящееся в собственности двух или более лиц. Такая собственность подразделяется на два вида: *долевая*, если доли каждого из собственников в доле собственности определены, и *совместная* — в противном случае. К общей собственности относится собственность разнообразных хозяйственных образований: трестов, концернов, совместных предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств, товариществ собственников жилья и др.

Особое влияние на стоимость собственности оказывает право государства на охрану правопорядка. Оно подразумевает право администрации защищать здоровье, безопасность и благосостояние общества за счет введения и контроля за соблюдением нормативных актов, касающихся зонирования, охраны окружающей среды и здоровья граждан и т. д.

Права собственности могут быть ограничены частными обязательствами (сервитуты, правила в случае кондоминиума, ограничение на характер деятельности, свободу дробления, финансовые обязательства, например по уплате налогов или залладных ссуд). Ограничения в правах или разделение прав оказывают влияние на стоимость и цену продажи недвижимого имущества.

Правовое регулирование в сфере недвижимости осуществляют на основе федерального законодательства Российской Федерации (гражданское законодательство, законодательство о земле, законодательство о градостроительстве и архитектуре, законодательство о капитальном строительстве и капитальном ремонте, законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве и бытовом обслуживании населения).

Гражданское законодательство определяет: правовое положение участников рынка недвижимости и гражданского оборота объектов недвижимости; основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав, исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальной собственности); а также регулирует договорные и иные обязательства, в том числе другие имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности их участников.

В сфере недвижимости законодательство разрешает самые различные виды *сделок*, т.е. действия граждан и юридических лиц, при которых происходит в соответствии с волеизъявлением сторон установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей их участников.

Гражданские права и обязанности возникают:

- на основе договоров и иных сделок, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- актов государственных органов и органов местного самоуправления;
- судебного решения, установившего гражданские права и обязанности;
- в результате открытий в сфере науки, создания произведений литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности;
- вследствие причинения вреда другому лицу;
- незаконного обогащения;
- иных действий граждан и юридических лиц;
- событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

Собственнику принадлежат права: владения, пользования, распоряжения. Однако масштаб прав собственности не ограничивается названными правами. Кроме них сюда относятся и право извлечения доходов, право на капитальную стоимость, право на безопасность, бессрочность прав собственности и др.

Собственник вправе:

- отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- передавать, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- отдавать имущество в залог;
- обременять его другими способами, распоряжаться землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законодательством Российской Федерации без ущерба окружающей среде и нарушения прав и законных интересов других лиц;
- передавать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему).

В соответствии со ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случае когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недви-

жимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законодательством Российской Федерации или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

## **1.2. Рынок недвижимости и его особенности**

Для производства товаров, в которых нуждаются потребители, общество использует вещи, которые имеются в его распоряжении, называемые *ресурсами*. Ресурсы, или факторы производства, не потребляются, а претерпевают изменения в процессе производства потребительских товаров. Владельцы ресурсов продают их не потребителям, а предприятиям (фирмам), участвующим в производственном процессе. Одни предприятия могут производить конечные продукты, другие выпускать промежуточные продукты, которые продаются другим предприятиям для дальнейшей переработки в товары, необходимые потребителям.

Чаще всего ресурсы делят на три категории: труд, капитал и земля. Многие экономисты выделяют еще четвертую — предпринимательская деятельность, или управление.

Земля — естественный ресурс, которым природа одарила общество. На земле как природном ресурсе и пространственном операционном базисе размещаются все отрасли экономики.

Все ресурсы характеризуются двумя общими признаками, которые важны в производстве потребительских товаров. Во-первых, у ресурсов есть альтернативные варианты использования, т. е. они могут применяться при производстве более чем одного товара. Во-вторых, ресурсы можно использовать в различных сочетаниях при производстве любого товара, следовательно, изготовитель какого-то одного товара может в известных пределах заменять один фактор производства на другой. У ресурсов есть еще одно важное свойство — недостаточность, которое означает, что все потребности не могут быть удовлетворены. Для большинства ресурсов характерна не абсолютная, а географическая недостаточность. В мире

в целом есть изобилие таких ресурсов, но его нет в конкретном месте, т.е. и природные, и людские, и капитальные ресурсы распределены в мире неравномерно. Некоторые регионы испытывают временную недостаточность. Но даже возможность перемещения ресурсов для преодоления первоначально сложившегося неравномерного распределения с помощью средств транспорта не означает, что всегда и всюду возможно достижение изобилия. Например, для размещения и развития поселения требуется не просто земля, а земля с определенными природными характеристиками, по меньшей мере, например, необходимо наличие воды и энергоресурсов.

Нехватка ресурсов обуславливает необходимость выбора для производства только тех товаров, которые фактически должны быть изготовлены. Выбор также делается при размещении ресурсов в альтернативные варианты использования, которые можно комбинировать в различных сочетаниях. При неограниченности потребностей и недостаточности ресурсов наличие альтернативных вариантов вызывает необходимость их выбора.

Распределение ресурсов предполагает применение системы цен, при которой конкуренция между потребителями за имеющиеся предложение потребительских товаров определяет цены на конечные продукты и услуги. Эти цены позволяют производителям конкурировать за обладание ресурсами для производства товаров, устанавливая тем самым цену на ресурсы. Цены потребительских товаров информируют изготовителей о том, что потребители хотели бы приобрести. В процессе конкуренции между потребителями за имеющиеся товары устанавливаются цены на них: товары с относительно высокими ценами встречаются реже, чем товары с относительно низкими ценами.

Цены, которые изготовители вынуждены заплатить за ресурсы, необходимые для производства товаров, дают информацию о производственных издержках. За счет конкуренции между альтернативными вариантами использования этих ресурсов устанавливаются цены на них. Ресурсы с относительно высокими ценами встречаются реже, чем ресурсы с относительно низкими ценами.

Для изготовителя выгодно производить товары, цены на которые превышают производственные издержки. Такое происходит, когда потребители оценивают товар выше, чем общество тратит на его производство. Это значит, что потребители хотят, чтобы данного товара производилось больше, и готовы заплатить за него. Однако как только цена, выплачиваемая потребителями за товар, оказывается ниже производственных издержек, следует сделать вывод: в производство данного товара вкладывается слишком много ресурсов и он производится в избытке. Таким образом, цены на потребительские товары и факторы производства предоставляют

важную информацию для производителей. Благодаря этим ценам производство ориентируется на запросы потребителя, достигая тем самым наиболее эффективного (с точки зрения наименьших затрат) использования дефицитных ресурсов общества.

Член общества будет выбирать те товары, которые наиболее полно отвечают его интересам и финансовым возможностям. Потребность, подкреплённая покупательной способностью, становится *запросом*.

Свои запросы люди чаще всего удовлетворяют путем обмена. Согласно Ф. Котлеру *обмен* — акт получения от кого-либо желаемого объекта с предложением чего-либо взамен. Коммерческий обмен ценностями между двумя сторонами есть *сделка*. Если в коммерческом обмене в качестве обмениваемых ценностей присутствуют деньги, то это *классическая денежная сделка*. Для осуществления сделки должны выполняться по крайней мере четыре условия: 1) наличие не менее двух ценностно значимых объектов, 2) согласованные условия ее осуществления, 3) согласованное время совершения, 4) согласованное место проведения. Торгово-операционная эффективность экономики повышается, если сделки реализуются в процессе централизованного обмена на соответствующем рынке. В широком смысле *рынок* (market) определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Тот же Ф. Котлер определяет рынок как совокупность существующих и потенциальных покупателей товара.

Согласно К. Макконнеллу и С. Брю рынок — механизм, осуществляющий контакт между покупателями, или предъявителями спроса, и продавцами, или поставщиками товара или услуги. Например, рынок аренды земельных участков объединяет в себе все сдающиеся в аренду участки в данном регионе, всех владельцев и всех арендаторов этих объектов недвижимости. Участники данного рынка никогда не собираются все вместе на «рынке» в обычном понимании этого слова. Но все индивидуальные сделки, совершаемые этими людьми, есть *рыночный процесс*, аналогичный тому, который происходил бы на таком «рынке».

Предпочтения продавцов и покупателей учитываются на многих рынках, а результат их решения образует *систему цен на продукты и ресурсы*. Ориентируясь на эти цены, предприниматели, владельцы ресурсов и потребители делают свободный выбор для удовлетворения собственных интересов. Если количество какого-либо товара на рынке превышает спрос на него, то цена снижается и нормируется предложение. Если же цены растут, то производителю поступает сигнал о недостаточности предложения и он начинает увеличивать производство до того момента, пока не наступит равновесие спроса и предложения. Этот механизм ценово-

го равновесия спроса и предложения регулирует все рынки и определяет цену любого товара или услуги.

Не менее важной функцией рынка является конкуренция. *Конкуренция* — состязание между производителями товаров, работ или услуг за наиболее выгодные сферы приложения капитала, рынки сбыта, источники сырья. Сущность ее состоит в том, что на рынке присутствует большое число независимо действующих индивидуальных продавцов и индивидуальных покупателей конкретного продукта или ресурсов, каждый из которых может свободно выступать на тех или иных рынках или покинуть их. Конкуренция устанавливает пределы для реализации покупателями и продавцами их личного интереса и представляет собой основную регулирующую силу при капитализме. Таким образом, на потребительском рынке индивидуальный производитель не в состоянии манипулировать ценой продукта. Конкуренция широко рассеивает экономическую власть, регулирует использование этой власти и ограничивает возможности злоупотреблять ею. Казалось бы, саморегулирующаяся и самокорректирующаяся экономика не требует вмешательства правительства. Тем не менее экономические функции правительства любого уровня играют в рыночной экономике существенную роль. К ним относятся: обеспечение нормативно-правовой базы, защита конкуренции, перераспределение дохода и богатства, корректирование распределения ресурсов для изменения структуры национального продукта, контроль занятости и инфляции, стимулирование экономического роста.

Недвижимость относится к категории товаров. Ее обращение осуществляется на рынке недвижимости и тесно связано с привлечением финансового капитала, использованием различных ресурсов и труда. Вместе с тем рынок недвижимости — рынок ограниченных ресурсов, продавцов и покупателей.

Рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, так как недвижимость — важнейшая часть национального богатства. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще в связи с тем, что рынки труда, капитала, товаров и услуг для своего функционирования должны иметь или арендовать необходимые помещения.

Посредством рыночного механизма и государственного регулирования рынок недвижимости обеспечивает:

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

При этом на рынке недвижимости выполняются следующие операции над недвижимым имуществом с использованием рыночных механизмов:

- со сменой собственника — купля-продажа объектов недвижимости; наследование; дарение; мена; обеспечение исполнения обязательств (например, реализация заложенных или арестованных объектов недвижимости); отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты;

- с частичным или полным изменением состава собственников — приватизация; национализация; изменение состава собственников, в том числе с разделом имущества; внесение в уставный капитал; банкротство (ликвидация) хозяйствующих субъектов (с удовлетворением требований кредиторов, в том числе за счет реализации имущества собственников);

- без смены собственника — инвестирование в недвижимость; развитие недвижимости (расширение, новое строительство, реконструкция); изменения направления использования, названия торговой марки, юридического адреса; управление, эксплуатация; залог; аренда; передача в хозяйственное ведение или оперативное управление, в безвозмездное пользование, в доверительное управление; введение (снятие) сервитутов и иных обременений; страхование различных форм и различных операций, в том числе при кредитовании развития недвижимости; пожизненное содержание с иждивением и др.

В национальной экономике рынок недвижимости выполняет следующие функции:

- эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и использованием полезных свойств недвижимости;

- отчуждение полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного экономического субъекта к другому и защиту его прав;

- свободное формирование цен на объекты и услуги;

- перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов недвижимости;

- перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими способами использования земель.

Большое значение рынка недвижимости как сектора рыночной экономики подтверждается:

- колоссальной стоимостью национального богатства, материализованного в объектах недвижимости, по крайней мере, половина которого может быть вовлечена в рыночный оборот и приносить владельцам ренты, предпринимателям доход, федеральному, региональному бюджетам, бюджетам муниципальных образований налоговые и другие платежи;

- высокой долей рынка недвижимости в валовом национальном продукте;

- достигнутым в ряде регионов и городов высоким уровнем доходов бюджета от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли);
- высоким уровнем сборов в бюджет от налогов на недвижимость и сделок с ней;
- большим количеством рабочих мест, созданных в ходе становления и развития рынка недвижимости.

*Рынок недвижимости* — сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т. е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры рынка).

Рынок недвижимости имеет сложную функционально-организационную структуру и делится на специализированные рынки, соответствующие жизненному циклу объектов недвижимости: рынок развития, рынок оборота, рынок управления недвижимостью.

Для каждого из этих рынков можно определить перечень характерных процессов функционирования рынка путем расчленения основных процессов рынка как сектора экономики на все менее сложные с доведением до базовых процессов, протекание которых обеспечивается специалистами (организациями) одной узкой специализации (табл. 1.1).

В соответствии с перечисленными процессами на рынке действуют профессиональные участники. Их состав определяется процессами, протекающими на рынке с участием государства, и видами деятельности коммерческих структур. Исходя из этого, их подразделяют на институциональных и неинституциональных участников.

К *институциональным участникам*, представляющим интересы государства и действующим от его имени, относятся организации следующего профиля:

- федеральные и территориальные органы, занимающиеся инвентаризацией и учетом земли, созданием земельного кадастра, зонированием территорий, оформлением землеотводов;
- федеральные и территориальные органы архитектуры и градостроительства, занимающиеся утверждением и согласованием градостроительных планов застройки территорий и поселений, созданием градостроительного кадастра, выдачей разрешений на строительство;
- органы экспертизы градостроительной и проектной документации, утверждающие и согласующие архитектурные и строительные проекты;
- органы, ведающие инвентаризацией и учетом строений;

## Процессы функционирования рынка недвижимости

Жизненный цикл	Процессы	
	сложные	базовые
Создание (развитие) недвижимости	Организация системы развития недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Совершенствование структуры, функций, нормативно-инструктивной базы государственных и муниципальных органов, ведающих землепользованием и градостроительством.</li> <li>2. Создание и развитие предпринимательских структур.</li> <li>3. Совершенствование процедур взаимодействия государственных органов и коммерческих структур.</li> <li>4. Юридическое сопровождение операций по развитию недвижимости.</li> <li>5. Информационное обеспечение развития недвижимости.</li> <li>6. Обучение и повышение квалификации персонала</li> </ol>
	Развитие территорий	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Функциональное зонирование территории.</li> <li>2. Создание и ведение земельного кадастра.</li> <li>3. Градостроительное проектирование.</li> <li>4. Экологический мониторинг.</li> <li>5. Инженерно-геодезический мониторинг.</li> <li>6. Социально-демографический мониторинг.</li> <li>7. Финансовый анализ и оценка земли и инвестиционного проекта.</li> <li>8. Финансирование развития территории.</li> <li>9. Создание (развитие) инженерно-транспортной инфраструктуры территории.</li> <li>10. Налогообложение земли</li> </ol>
	Создание (развитие) объекта недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Определение местоположения и назначения объекта, согласование землеотвода.</li> <li>2. Проектирование и согласование архитектурно-строительной документации.</li> </ol>