

И.П. Иваницкая, А.Е. Яковлев

# ВВЕДЕНИЕ В ЭКОНОМИКУ НЕДВИЖИМОСТИ

Рекомендовано  
Министерством образования и науки Российской Федерации  
в качестве **учебного пособия**  
для студентов высших учебных заведений,  
обучающихся по направлению «Экономика»

Второе издание,  
переработанное и дополненное



МОСКВА  
2010

УДК 658(075.8)  
ББК 65.422.5  
И19

**Рецензенты:**

**А.Л. Бобров**, проф. экономического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова, д-р экон. наук,

**А.М. Озина**, заведующая кафедрой экономической теории Волго-Вятской академии государственной службы, д-р экон. наук, проф.,

**Б.Б. Хрусталеv**, заведующий кафедрой экономики, организации и инвестиций Пензенского государственного университета архитектуры и строительства, д-р экон. наук, проф.

**Иваницкая И.П.**

**И19** Введение в экономику недвижимости : учебное пособие / И.П. Иваницкая, А.Е. Яковлев. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : КНОРУС, 2010. — 240 с.

**ISBN 978-5-406-00111-0**

Написано в соответствии с Государственным образовательным стандартом высшего профессионального образования и программой учебного курса «Экономика недвижимости». Рассматриваются теоретические и методологические основы экономики недвижимости, ее рынок, виды сделок, управление, способы и методы оценки. Особое внимание уделено государственному регулированию рынка недвижимости и предпринимательской деятельности на рынке недвижимости.

*Для студентов экономических специальностей вузов, колледжей, а также для аспирантов и преподавателей указанных учреждений.*

**УДК 658(075.8)**  
**ББК 65.422.5**

Иваницкая Ираида Петровна  
Яковлев Анатолий Егорович

**ВВЕДЕНИЕ В ЭКОНОМИКУ НЕДВИЖИМОСТИ**

Санитарно-эпидемиологическое заключение  
№ 77.99.60.953.Д.003365.04.09 от 01.04.2009 г.

Изд. № 938. Подписано в печать 10.11.2009. Формат 60×90/16.

Гарнитура «TimesNewRoman». Печать офсетная.

Усл. печ. л. 15,0. Уч.-изд. л. 12,3. Тираж 2000 экз. Заказ №

ООО «Издательство КноРус».

129110, Москва, ул. Большая Переяславская, 46, стр. 7.

Тел.: (495) 680-7254, 680-0671, 680-1278.

E-mail: office@knorus.ru <http://www.knorus.ru>

Отпечатано в ГУП «Брянское областное полиграфическое объединение».  
241019, г. Брянск, пр-т Ст. Димитрова, 40.

© Иваницкая И.П., Яковлев А.Е., 2010  
© ЗАО «МЦФЭР», 2010  
© ООО «Издательство КноРус», 2010

**ISBN 978-5-406-00111-0**

# Оглавление

<b>Введение</b> .....	5
<b>Глава 1. Объект недвижимости: сущность, основные признаки, классификация</b>	
1.1. Понятие недвижимости и его основные признаки .....	7
1.2. Сущность объектов недвижимости .....	11
1.3. Классификация объектов недвижимости .....	14
1.4. Характеристика недвижимости как товара .....	16
1.5. Роль и место недвижимости в рыночной экономике .....	19
Выводы .....	20
Вопросы для самопроверки .....	21
<b>Глава 2. Правовые основы экономики недвижимости</b>	
2.1. Формы и виды собственности на недвижимость .....	22
2.2. Субъекты и объекты права собственности .....	23
2.3. Право собственности на недвижимость .....	25
2.4. Вещные и обязательственные права на недвижимость .....	31
Выводы .....	36
Вопросы для самопроверки .....	36
<b>Глава 3. Сделки с недвижимым имуществом</b>	
3.1. Понятие, виды и форма сделок .....	37
3.2. Операции с недвижимостью в жилищной сфере .....	41
3.3. Операции с нежилыми помещениями .....	53
3.4. Операции с земельными участками .....	60
Выводы .....	64
Вопросы для самопроверки .....	65
<b>Глава 4. Оценка стоимости объектов недвижимости</b>	
4.1. Стоимость недвижимости и ее основные виды .....	66
4.2. Принципы оценки объектов недвижимости .....	71
4.3. Факторы, определяющие стоимость объектов недвижимости .....	80
4.4. Технология оценки объектов недвижимости .....	84
4.5. Основные подходы к оценке объектов недвижимости .....	90
4.5.1. Затратный подход к оценке недвижимости .....	91
4.5.2. Доходный подход к оценке недвижимости .....	103

4.5.3. Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости.....	113
Выводы .....	122
Вопросы для самопроверки .....	123
<b>Глава 5. Особенности рынка недвижимости</b>	
5.1. Понятие рынка недвижимости и его элементы .....	124
5.2. Субъекты рынка недвижимости.....	127
5.3. Функции рынка недвижимости .....	131
5.4. Виды рынков недвижимости.....	133
Выводы .....	135
Вопросы для самопроверки .....	136
<b>Глава 6. Управление недвижимым имуществом</b>	
6.1. Управление недвижимостью: цели и принципы .....	137
6.2. Государственное управление недвижимостью .....	140
6.2.1. Государственная регистрация прав на недвижимость .....	142
6.2.2. Государственный учет объектов недвижимости.....	146
6.3. Управление муниципальной недвижимостью .....	151
6.3.1. Недвижимость в составе муниципальной собственности.....	151
6.3.2. Управление муниципальной собственностью.....	157
6.4. Доверительное управление объектами недвижимости .....	171
Выводы .....	174
Вопросы для самопроверки .....	176
<b>Глава 7. Налогообложение недвижимого имущества</b>	
7.1. Налоги и сборы в сфере недвижимости .....	177
7.2. Налогообложение недвижимости физических лиц .....	182
7.3. Налогообложение недвижимости предприятий .....	185
7.4. Налогообложение сделок с недвижимостью .....	190
7.5. Земельный налог.....	193
Выводы .....	201
Вопросы для самопроверки .....	202
<b>Тесты .....</b>	<b>203</b>
<b>Словарь основных терминов .....</b>	<b>212</b>
<b>Литература .....</b>	<b>235</b>

# Введение

Недвижимость представляет собой основу национального богатства, особый объект рыночного оборота, собственности и управления. Проблема эффективного развития недвижимости, включающая задачи управления, финансирования и подготовки кадров, является актуальной темой научных исследований как сегодняшнего дня, так и на длительную перспективу. Эта актуальность прямо обусловлена экономической сущностью недвижимости, ее местом и ролью в национальной экономике России.

В данном учебном пособии нами сделана попытка авторского изложения основных экономических проблем эффективного использования недвижимости. Одной из очевидных проблем в этом ряду безусловно является оценка недвижимости.

Оценка недвижимости является наиболее серьезной проблемой, которая существует в настоящий момент. Необходимо заметить, что наибольший интерес при определении стоимости недвижимости представляет доходный подход, позволяющий учитывать ожидаемый инвестиционный доход от использования объектов недвижимости. Он включает следующие основные методы: метод прямой капитализации и метод капитализации по норме отдачи на капитал.

Прямая капитализация — оценка имущества при сохранении стабильных условий его использования, постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал. При данном методе стоимость недвижимости определяется путем деления чистого годового дохода на ставку капитализации. Ставка капитализации в свою очередь рассчитывается на основе анализа рыночной информации об аналогах объекта оценки путем деления чистого годового дохода на цену продажи аналога.

В основе методики оценки стоимости недвижимости должна лежать ее рыночная стоимость. В качестве вариантов определения стоимости могут быть предложены как оценка на основе рыночной стоимости аналогичного имущества, так и на основе рентной стоимости. При невозможности оценки рыночной стоимости имущества устанавливается порядок, при котором стоимость определяется на основе стоимости воспроизведения идентичного объекта недвижимости. Нами обосновано, что для промышленных строений следует установить метод оценки на основе потенциальной доходности единицы площади строения.

Следует отметить, что налог на недвижимость способен обеспечить достаточный и устойчивый уровень поступлений в местные бюджеты, поскольку именно недвижимое имущество является наиболее стабильным объектом налогообложения по сравнению с другими видами активов или доходами. При таком подходе создаются условия для повышения собираемости налогов, так как недвижимость значительно труднее скрыть от налогообложения. Кроме того, высвобождение из налогооблагаемой базы стоимости активной части основных фондов способствовало бы инвестициям в техническое перевооружение производства.

Учебное пособие предназначено для студентов экономических специальностей вузов, колледжей, а также для аспирантов и преподавателей указанных учреждений.