

УДК 378.147.88

Составители: А.М. Крыгина, А.В. Шлеенко

Рецензент:

доктор экономических наук, профессор Гранкин В.Ф.

Типология объектов недвижимости: Методические указания к практическим занятиям студентов направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» / Юго-Зап. гос. ун-т; сост. А.В. Шлеенко, А.М. Крыгина. – Курск, 2017. – 15 с.: табл.0. – Библиогр.: с. 15.

Приведены материалы для выполнения практических заданий по дисциплине «Типология объектов недвижимости». Приведена тематика занятий, цели и задачи по каждой теме, вопросы для самопроверки. По каждой теме приведен список рекомендуемых литературных источников.

Методические указания соответствуют требованиям ФГОС ВО и ООП по направлению «Землеустройство и кадастры».

Предназначены для магистров по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать 15.12.17 . Формат 60x84 1/16.
Усл. печ.л. 0,9 . Уч.-изд.л. 0,8 . Тираж 100 экз. Заказ 3441 .
Бесплатно.

Юго-Западный государственный университет.
305040, г. Курск, ул. 50 Октября, 94.

Содержание

1. Анализ обзора рынка по их функциональному назначению на территории одного из районов Курска	4
2. Техничко-экономическая оценка состояния административного здания. Реестр объектов недвижимости на муниципальное образование одного из районов Курска	5
3. Документация для технического учета и технической инвентаризации здания (технический и кадастровый паспорта)	6
4. Определение инвентаризационной стоимости гражданского здания.....	8
5. Величина физического износа здания, сельскохозяйственного здания или сооружения	10
6. Техничко-экономическая оценка состояния административного здания	11
7. Расчет проектной (сметной) стоимости здания.....	14
8. Оценка качества административного здания.....	16
Список использованных источников	17

1. Анализ обзора рынка по их функциональному назначению на территории одного из районов Курска

Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости (продажи, покупки, аренды, залога и т.п.) [1].

Основными особенностями рынка недвижимости являются:

- локальный характер рынка недвижимости (сокращения числа возможных сделок из-за определенного местоположения);
- уникальность всех участков земли (влечет различие в ценах);
- низкая ликвидность недвижимости по сравнению с другими товарами (вследствие необходимости привлечения правовых институтов при совершении сделок);
- несоответствие высокой цены и финансовых возможностей покупателей, что требует наличие кредита в большинстве случаев;
- разброс в ценах вследствие неполной информированности продавцов и покупателей.

По функциональному назначению объектов рынок недвижимости подразделяется на 4 основные составляющие:

- рынок земли (земельных участков),
- рынок жилья,
- рынок нежилых помещений,
- рынок промышленной недвижимости.

Можно также выделить рынок незавершенных объектов и гостиничных услуг.

Среди областных российских центров Курск является одним из наиболее популярных для покупателей жилой и коммерческой недвижимости, а также инвесторов, вкладывающих немалые деньги в рынок недвижимости. Все это свидетельствует об экономическом и инвестиционном потенциале региона, а также позволит сделать качественный и полноценный анализ обзора рынка зданий одного из районов Курска, в зависимости от их функционального назначения.

2. Техничко-экономическая оценка состояния административного здания. Реестр объектов недвижимости на муниципальное образование одного из районов Курска

Муниципальная собственность – это собственность муниципальных образований. Муниципальное образование имеет на праве собственности определенное имущество, и такая собственность рассматривается как муниципальная собственность.

Субъектами права муниципальной собственности являются городские и сельские поселения (муниципальные образования). От имени муниципального образования права и обязанности собственника могут приобретать и осуществлять органы местного самоуправления. В случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, нормативными актами субъектов РФ и муниципальных образований, по их специальному поручению от их имени могут выступать государственные органы и органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане [2 (ст. 125)]. Поэтому, муниципальное образование распоряжается, владеет и пользуется муниципальным имуществом не как один субъект, а представляет собой систему органов местного самоуправления внутри каждого муниципального образования, и каждый из органов местного самоуправления в рамках своих полномочий осуществляет права собственника муниципального имущества, необходимого ему для своей деятельности. Муниципальное образование может иметь в собственности и предприятие (организацию), которое будет приносить муниципалитету определенные доходы.

Собственность на имущество у муниципального образования выступает также своего рода экономической гарантией независимости и самостоятельности местного самоуправления в РФ.

В настоящий момент все муниципальные образования считаются самостоятельными юридическими лицами. Кроме того, муниципальное образование в качестве одной из основных гарантий независимости местного самоуправления должно обладать своей собственностью. Муниципалитеты как публично-правовые образования приобретают для себя гражданские права и создают гражданские обязанности, т.е. реализуют свою дееспособность через свои органы местного самоуправления, действующие в рамках их компетенции, установленной уставами муниципальных образований.

Таким образом, муниципальное образование — населённая территория, на которой осуществляется местное самоуправление, то есть решаются преимущественно вопросы местного значения.

3. Документация для технического учета и технической инвентаризации здания (технический и кадастровый паспорта)

Техническая инвентаризация – это процесс проведения обмеров объекта недвижимости для подготовки соответствующего документа – технического паспорта.

Технический контроль недвижимости преследует такие цели:

- выявление полной, объективной и достоверной информации об объекте недвижимости. Такие сведения нужны не только государственным органам, но и владельцам;
- создание единой базы данных, включающей всю недвижимость. Данная цель направлена на систематизацию сведений, а также усовершенствование планировки местности;
- сбор и передача данных в органы статистического учета;
- проверка полноты и достоверности сведений, необходимых для правильного исчисления налога на имущество;
- сбор и передача сведений регистрационным органам.

Процедура важна в связи с тем, что полученные данные используются в работе иных служб и ведомств, на их основе рассчитывается налог, определяется амортизация, осуществляется страхование, а также устанавливается размер иных платежей.

Проверка объекта недвижимости осуществляется сотрудниками БТИ. Процедура имеет несколько этапов:

1. Оформление заявки на проведение инвентаризации. Оставить заявку могут, как физические лица или организации – собственники объектов недвижимости, так и государственные органы.
2. Создание комиссии, предназначенной для исследования сооружения.
3. Непосредственное исследование объекта недвижимости. Для реализации этой задачи сотрудники БТИ выезжают по адресу,

указанному в заявке, и проводят осмотр, выполняют замеры и иные необходимые работы, фиксируя выявленные данные в перечне. На основании полученных сведений впоследствии составляется акт и дается заключение.

4. Конечный этап инвентаризации – составление и выдача технического паспорта помещения или иного требуемого документа.

Техническая инвентаризация здания – наиболее распространенный вид технической инвентаризации, при этом обследуется каждое помещение в нем: технические этажи, подвалы, лифтовые шахты, чердаки и пр.

При проведении такой работы необходимо полностью обследовать все здание и выявить в нем точную площадь всех помещений. Объектами технической инвентаризации также являются дороги, на них также подготавливаются технические паспорта и сведения заносятся в Кадастр недвижимости.

Чаще всего инвентаризация проводится с целью оформления технического паспорта. Форма, состав сведений, подлежащих отражению, определяется приказом Министерства экономического развития и торговли РФ. Сведения, включаемые в технический паспорт объекта недвижимости:

- площадь и объем объекта. Нежилая часть и дополнительные пристройки также учитываются и отражаются документально;
- качественные характеристики: вид недвижимости, ее назначение, состояние отдельных элементов, таких как фундамент, крыша, стены, иные конструкции, имеющие важное значение;
- в некоторых случаях указывается инвентаризационная стоимость.

Процедура инвентаризации объекта недвижимости является основанием для его включения в соответствующий государственный реестр. Технический паспорт, выдаваемый в качестве результата проведенного исследования, содержит характеристики помещения или строения, предназначенные для его идентификации, и не подтверждает титульного права на недвижимость.

Кроме паспорта, здание требуется обеспечить нижеследующим:

- исполнительной документацией;
- актами предшествующих технических инвентаризаций;

- сведениями о составных элементах и характеристиках объекта;
- справками о местоположении и границах учётной единицы;
- разрешением на проведение реконструкции (при её наличии);
- сведениями об изменениях.

Документацию необходима как на само здание, так и на земельный участок, на котором оно располагается.

4. Определение инвентаризационной стоимости гражданского здания

Инвентаризационная оценка требуется при сделках наследования, приватизации, продажи или обмена жилья. Инвентаризационная стоимость объекта недвижимости представляет собой его восстановительную цену с вычетом его износа и изменения стоимости на услуги, работы и строительные материалы. Ее указывают в техническом паспорте на объект и специальной справке по состоянию на день проведения оценки. Она включает в себя все расходы на строительные работы, однако не учитывает расходы, направленные на покупку земельного участка и прочие детали. Инвентаризационная стоимость необходима исключительно для расчетов в государственных органах и существенно отличается от рыночных показателей.

Стоит отметить, что инвентаризационная стоимость рассчитывается по формуле:

$$C_{и} = C_{в} \cdot (1 - I_{физ} / 100 \cdot K_{и}),$$

где $C_{в}$ – восстановительная стоимость;

$I_{физ}$ – показатель физического износа;

$K_{и}$ – коэффициент дифференциации жилья.

Данная формула позволяет наиболее точно рассчитать необходимые показатели, поэтому используется государственными органами.

Процесс определения инвентаризационной стоимости имущества проходит в ряд этапов:

- устанавливается основная восстановительная стоимость имущества;

- происходит перерасчет стоимости из базовых цен в высоту цен года оценки благодаря коэффициентам перерасчета;
- определяется процент и стоимость физического износа имущества по данным инвентаризации;
- высчитывается реальная инвентаризационная стоимость объекта учета;
- высчитывается налогооблагаемая база путем умножения произведенной инвентаризационной стоимости на поправочный коэффициент, который определяется в зависимости от степени размера инвентаризационной стоимости в пределах установленного промежутка.

Бюро технической инвентаризации обладает несколькими территориальными подразделениями, поэтому за справкой необходимо обращаться по месту жительства заявителя, которому при обращении необходимо представить следующие документы: паспорт, заявление, свидетельство о собственности на имущество.

Довольно точный расчет получается при выборе аналогичного объекта недвижимости, оценочную стоимость которого можно уточнить у риелторов. Риелторы в ходе осмотра и анализа полученных данных применяют три разных вида расчета оценки жилого здания.

- затратный;
- доходный;
- сравнительный;

Расчеты инвентаризационной стоимости в конечном итоге указывают сумму значительно ниже рыночной стоимости недвижимости, хотя бывают и исключительные случаи совпадения цен.

Есть другой принцип определения инвентаризационной стоимости, когда берется за основу базовая восстановительная стоимость объекта по специальному каталогу цен. С помощью специальных сборников необходимо определить коэффициент износа. Применяв его нужно пересчитать инвентаризационную стоимость из базовой, умножив на коэффициент и получив стоимость цены, соответствующую году оценки.

Затем необходимо вычислить стоимость износа здания, который определяется как произведение полученной цены по году на процент физического износа. И для окончательного определения инвентаризационной

стоимости необходимо от оценочной стоимости по году отнять сумму износа.

5. Величина физического износа здания, сельскохозяйственного здания или сооружения

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов).

Существуют три основных метода расчета физического износа:

- экспертный (нормативный);
- стоимостной;
- метод расчета срока жизни здания.

Экспертный метод расчета физического износа основан на создании дефектной ведомости и определения процентов износа всех конструктивных элементов здания или сооружения. Экспертный метод является самым точным, но и наиболее трудоемким.

Данный метод предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня. В качестве примера можно назвать ВСН 53-86, применяемые бюро технической инвентаризации в целях оценки физического износа жилых зданий при технической инвентаризации, планировании капитального ремонта жилищного фонда независимо от его ведомственной принадлежности. В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ здания определяется следующим образом [3]:

$$F_{\Phi} = \frac{\left[\sum_1^n F_i \cdot L_i \right]}{100}$$

где F_{Φ} – физический износ здания, (%);

F_i – физический износ i -го конструктивного элемента (%);

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента (участка) в общей стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания, следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденным в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей – по их сметной стоимости.

Стоимостной метод расчета физического износа основан на предположении о том, что физический износ на момент оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждение конструкции, элемента или здания в целом, и их восстановительной стоимостью.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода – обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Метод расчета *срока жизни здания* основан на предположении о том, что соотношение между физическим износом (ФИ) и восстановительной стоимостью (ВС) определяется соотношением между эффективным возрастом (ЭВ) и типичным сроком экономической жизни (ФЖ):

$$\frac{\text{ФИ}}{\text{ВС}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}}$$

6. Техничко-экономическая оценка состояния административного здания

Техничко-экономическую оценку объемно-планировочных и конструктивных решений промышленных зданий производят по следующим характеристикам, исчисляемым отдельно для производственных и административно-бытовых помещений.

1. Полезная площадь P_p определяется как сумма площадей всех этажей, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен, за вычетом площадей лестничных клеток, шахт, внутренних стен, опор и перегородок.

2. Рабочую площадь P_r здания определяют как сумму площадей помещений, располагаемых на всех этажах, а также на антресолях, обслуживающих площадках и т.д. В рабочую площадь бытовых помещений включают площади помещений, предназначенных для обслуживания рабочих (гардеробные, душевые, уборные, умывальные, курительные и т. д.).

3. Площадь застройки P_z определяется в пределах внешнего периметра наружных стен на уровне цоколя зданий.

4. Конструктивную площадь P_k определяют как сумму площадей сечения всех конструктивных элементов в плане здания (колонн, стен, перегородок).

5. Площадь наружных стен и вертикальных ограждений фонарей P_c .

6. Объем здания O исчисляется умножением измеренной по внешнему контуру площади поперечного сечения (включая фонари) на длину здания (между внешними гранями торцовых стен). Объем подвальных и полуподвальных этажей исчисляется умножением площади застройки на высоту этих этажей. 7. Стоимость здания (C), затраты труда на возведение ($З$), вес здания (B), расход основных строительных материалов (M), объем сборного железобетона ($Ж$). Указанные характеристики подсчитывают для всех вариантов проектируемого здания. Для анализа и окончательного выбора наиболее экономичного из вариантов определяют показатели $K_1, K_2 \dots K_9$.

Коэффициент K_1 , характеризующий экономичность объемно-планировочного решения, вычисляют как отношение объема здания к полезной площади. Чем ниже значение этого показателя, тем экономичнее объемно-планировочное решение здания.

Коэффициент K_2 , характеризующий целесообразность планировки, определяют отношением рабочей площади к полезной. Чем выше значение K_2 , тем экономичнее планировка.

Коэффициент К3, характеризующий насыщение плана здания строительными конструкциями, определяют отношением конструктивной площади к площади застройки. Чем ниже этот показатель, тем экономичнее решение.

Коэффициент К4 характеризует экономичность формы здания и определяется отношением площади наружных стен и вертикальных ограждений фонарей к полезной площади. Чем ниже значение К1, тем экономичнее форма здания.

Коэффициент К5 выражает стоимость единицы рабочей площади или объема здания.

Коэффициент К6 характеризует расход основных материалов на единицу рабочей площади или объема здания (металла и цемента в кг, бетона и железобетона в м³, леса в м³ в переводе на круглый лес и других материалов).

Коэффициент К7 отражает экономичность конструктивного решения здания и определяется отношением веса здания к единице рабочей площади или объема.

Коэффициент К8 характеризует трудоемкость, приходящуюся на единицу площади или объема здания.

Коэффициент К9 отражает сборность здания и определяется отношением стоимости сборных конструкций и их монтажа к общей стоимости здания.

Правила подсчета строительных объемов зданий и их частей установлены СП 81-01-94 [4].

Технико-экономическая оценка запроектированного здания составляет один из существенных этапов работы над проектом и включает в себя оценку его объемно-планировочных и конструктивных решений.

Целями технико-экономической оценки объемно-планировочного решения здания являются – проверка соответствия показателей проекта требованиям задания на проектирование и строительным нормам и правилам для зданий запроектированного типа, сопоставление и сравнительная оценка показателей нового проекта с показателями аналогичных по назначению,

вместимости и этажности наиболее прогрессивных и общепризнанных проектов (например, жилых зданий, школ и пр.).

Целью технико-экономической оценки конструктивной части проекта является выявление соответствия показателей проекта по расходу материалов (стали, цемента, кирпича и пр.), удельному расходу тепла, трудоемкости и стоимости строительно-монтажных работ контрольным величинам соответствующих показателей.

7. Расчет проектной (сметной) стоимости здания

Сметная стоимость – это сумма средств, необходимых для возведения здания. В нее входят затраты на финансирование строительства, оплата подрядных работ, расходы на приобретение оборудования, его доставки и установки. На основе сметной документации формируется отчетность и оценка деятельности строительно-монтажных организаций.

Определение сметной стоимости осуществляется ресурсным, индексным или базисно-индексным методом. В первом случае осуществляется расчет соотношения действующих цен на ресурсы с нормативами их расходов. Одновременно индексный метод предусматривает комбинированный расчет. Ресурсы, на которые имеются рыночные цены, принимаются по средневзвешенным тарифам. По всем остальным материалам устанавливаются индекс сметной стоимости подрядчика. Если таковой отсутствует, то используются коэффициенты, утвержденные госорганами. Индексы пересчета сметной стоимости обновляются каждый квартал. Базисный метод предусматривает экономическое обоснование рассчитанных индексов по элементам затрат.

Сметная стоимость строительства в соответствии с технологической структурой капитальных вложений и порядком осуществления деятельности строительных и монтажных организаций определяется по элементам:

- строительные работы;
- работы по монтажу оборудования;
- затраты на изготовление (приобретение) основного и вспомогательного технологического оборудования, мебели и инвентаря;
- прочие затраты.

Общая сметная стоимость строительства определяется по формуле:

$$C_{\text{общ}} = (C_{\text{ср}} + C_{\text{мр}}) + C_{\text{об}} + C_{\text{доп}} + C_{\text{пр.}},$$

где $C_{\text{ср}}$ – стоимость строительно-монтажных работ;

$C_{\text{об}}$ – стоимость оборудования;

$C_{\text{доп}}$ – дополнительные затраты, связанные со строительством объекта (аккордная оплата труда, удорожание строительства в зимнее время, доставка материалов);

$C_{\text{пр}}$ – прочие затраты (затраты на проектно-изыскательские работы, возвратные суммы и другие).

В практике учета и планирования строительно-монтажные работы объединены в единую статью, а их сметная стоимость делится на основные части:

прямые затраты – стоимость оплаты труда рабочих, материалов, деталей и конструкций, расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов. Расчет затрат ведут по нормам и ценам на основе видов работ и физических объемов по конструкциям;

накладные расходы – связаны с созданием общих условий строительного производства, его организацией и обслуживанием, составляют около 20 % прямых затрат;

сметная прибыль, или плановые накопления, – устанавливаются по согласованию сторон и обычно принимается на уровне 8 % от суммы прямых и накладных расходов.

Стоимость оборудования показывается отдельно по оборудованию для производственных нужд, инструмента и инвентаря производственных зданий, оборудования и инвентаря, предназначенных для общественных и административных зданий. В основе расчетов – цены поставщиков.

Принято рассчитывать потребность в технологическом оборудовании на основе общей трудоемкости программы выпуска продукции и режима работы предприятия.

8. Оценка качества административного здания

Качество зданий определяется по показателям качества зданий.

Показатели ремонтпригодности – продолжительность, трудоемкость и стоимость восстановления при отказах.

Показатели совместимости – количественные характеристики, определяющие взаимную увязку размеров строительных конструкций стыков; сопрягаемость элементов зданий и сооружений, а также согласованность сроков их службы.

Эргономические показатели – количественные характеристики, определяющие температурный режим, уровень токсичности, запыленность, вибрации, удобство пользования продукцией.

Патентно-правовые показатели – показатели патентной защиты и патентной чистоты, наличие экспорта продукции.

Устанавливает основные положения системы показателей качества строительных материалов, конструкций, зданий и сооружений и их элементов, инженерного оборудования, а также оснастки и инструмента ГОСТ 4.200-78 Система показателей качества продукции[5].

Количественные значения показателей качества отдельных зданий и сооружений массового строительства, их элементов и требований к качеству строительного-монтажных работ определяются методами, приведенными в соответствующих стандартах, строительных нормах и правилах.

Список использованных источников

1. Типология объектов недвижимости [Текст] : учебник / И. А. Синянский [и др.]. - Москва : Академия, 2013. - 320 с.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст]: ФЗ № 190-ФЗ от 29 декабря 2004 года. – М.: Юридическая литература. – 2011. – 156 с.
3. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий (утв. Приказом Госгражданстроя от 24.12.1986 №446)
4. МДС 81-35.2004: Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации
5. ГОСТ 4.200-78. Государственный стандарт Союза ССР. Система показателей качества продукции. Строительство. Основные положения (утв. Постановлением Госстроя СССР от 25.10.1978 №208) (ред. от 30.09.2014)