НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
МОСКОВСКИЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
«ВЫСШАЯ ШКОЛА «СОВРЕМЕННОЕ ОБРАЗОВАНИЕ»

УТВЕРЖДАЮ
д.э.н., профессор
_____
А.Э. Сагайдак
_____2014г.

ЗАДАНИЕ

на выполнение выпускной квалификационной работы
студенту 6 курса очно-заочного отделения Максимову Кириллу Сергеевичу

1 Тема работы: «Оценка жилой недвижимости в условиях рынка»
Тема утверждена приказом №_____от _____
2 Срок сдачи: 24 апреля 2015г.
3 Исходные данные: агентство недвижимости Winner, Росреестр , центр Пересвет-Инвест.
4 Аппаратура и методики, которые должны быть использованы в работе (при необходимости): экономико-статистический, экономико-математический, расчетно-конструктивный, монографический и другие методы.
5 Перечень рекомендуемой литературы: Балабанов, И.Т., Операции с недвижимостью в

России, М. - 2012г., Болдырев, В.С., Введение в теорию оценки недвижимости. М. - :

Центр менеджмента, оценки, 2011., Генри С. Харрисон, Оценка недвижимости. М. - :

РИО, 2011., Горемыкин, В.А., Экономика недвижимости. М. - : Филинъ, 2013.

6 Перечень вопросов, подлежащих разработке (краткое содержание расчетно-пояснительной записки): теоретические основы оценки жилой недвижимости, анализ формирования оценки жилой недвижимости, совершенствование оценки жилой недвижимости в условиях рынка.
7 Основные этапы и форма промежуточной отчетности по каждому этапу,
Календарный – график выполнения ВКР.
8 Перечень графического материала (с указанием обязательных чертежей): -
9 Консультанты по работе (с указанием относящихся к ним разделов)
Даты выдачи задания: 24 апреля 2014г.

Руководитель
д.э.н., профессор _____(А.Э. Сагайдак)
(подпись, дата)

Задание принял к исполнению

студент 6 курса _____(К. С. Максимов)
(подпись, дата)

Наименование работ	Выполнение работ по месяцам			
	24.04.14-31.10.14	01.11.14-30.01.15	31.01.15-02.04.15	03.04.15-24.04.15
1 Выбор темы и получение задания. Сроки: 24.04.14-30.05.14				
2 Сбор аналитической информации по теме дипломной работы. Сроки: 02.06.14-10.10.14				
3 Изучение литературы по теме дипломной работы. Сроки:11.10.14 -31.10.14				
4 Составление структуры дипломной работы. Сроки: 01.11.14-15.11.14				
5 Написание 1 раздела «Теоретические основы оценки жилой недвижимости». Сроки 16.11.14-15.12.14				
6 Выполнения экспериментов, обработки результатов, необходимых расчетов. Прохождение производственной (преддипломной) практики. Сроки: 16.12.14-13.04.15				
7 Написание 2 раздела «Анализ формирования оценки жилой недвижимости». Сроки: 31.01.15-02.03.15				
8 Написание 3 раздела «Совершенствование оценки жилой недвижимости в условиях рынка» Сроки: 03.03.15- 02.04.15				
9 Выполнения графической части работы и подготовка презентации (иллюстрированного материала). Сроки: 03.04.15 – 10.04.15				
10 Редактирование и оформление работы. Сроки: 11.04.15 - 18.04.15				
11 Предзащита работы. Устранение недостатков. Сдача работы. Сроки: 20.04.15-25.04.15				

9 Консультанты по работе (с указанием относящихся к ним разделов): -

10 Дата выдачи задания: 24 апреля 2014 г.

Руководитель

д.э.н., проф. _____А.Э.Сагайдак

(подпись, дата)

Задание принял к исполнению

Студент 6 курса _____К.С. Максимов

(подпись, дата)

Содержание

Введение……. 5
Раздел 1 Теоретические основы оценки жилой недвижимости
1.1 Понятие и классификация жилой недвижимости……. 8
1.2 Особенности оценки жилой недвижимости…….. 26
Раздел 2 Анализ формирования оценки жилой недвижимости
2.1 Законодательно - правовые основы регулирования оценки жилой недвижимости……... 32
2.2 Анализ рынка жилой недвижимости г. Москвы и Московской области и основные тенденции его развития…….. 43
Раздел 3 Совершенствование оценки жилой недвижимости в условиях рынка
3.1 Основные концептуальные подходы по совершенствованию оценки жилой недвижимости…….. 71
3.2 Предложения по совершенствованию оценки жилой недвижимости…… 75
Заключение……. 83
Список использованных источников……... 85

Введение

Актуальность темы обусловлена следующим. Сфера недвижимости представляет собой обширную область предметов недвижимого характера и общественных отношений, связанных с ними. Появился слой новых владельцев недвижимости, как в сфере личного потребления, так и во многих сферах предпринимательской деятельности. Операции и сделки с недвижимостью требуют знания стоимости объекта собственности с высокой степенью точности и надежности. Потребность в оценочных услугах возникает при определении эффективности инвестирования при строительстве жилья, купле-продаже квартир и земельных участков, реконструкции зданий (сооружений) и т.д.

Особую актуальность вопросы оценки недвижимости приобрели в самое последнее время, когда встал вопрос о совершенствовании методики определения рыночной стоимости жилья и другого недвижимого имущества физических лиц для целей налогообложения. Однако для крупных строительных организаций-застройщиков необходимо знать также, какой доход принесёт тот или иной строящийся объект.

Стоимость недвижимости не связана напрямую с затратами на его строительство, а определяется доходом в денежном выражении, который может приносить данная недвижимая собственность. Следовательно, стоимость недвижимости может соотноситься как со стоимостью строительства, так и (или) с предполагаемой доходностью, а также с рыночной стоимостью аналогичного имущества. Все сферы деятельности требуют соответствующих прогнозных расчетов и оценок. Цель таких оценок и расчетов - оптимизация доходов при реализации проектов, связанных с недвижимостью, при сдаче недвижимости в аренду, обмене и т. д.

Рынок недвижимости России продолжает стремительно развиваться. Вместе с тем, возрастает актуальность и востребованность независимой оценки стоимости объектов недвижимости. Независимая оценка

недвижимости представляет собой обоснованное мнение независимого оценщика о стоимости прав на объект недвижимости. На основе независимой оценки обеспечивается защита имущественных прав собственника. Отчет об оценке недвижимости является юридическим документом, который может представляться в государственные учреждения, судебные органы, в банки для получения кредита и другие организации. Компания

Предметом оценки недвижимости является рыночная стоимость как наиболее вероятная цена продажи имущественных прав. Содержание и основная цель оценки – расчет наиболее вероятной цены продажи этих прав на свободном конкурентном рынке. Оценка недвижимости базируется на использовании методов, основанных на трех методологических подходах: затратном, сравнительном и доходном.

Таким образом, целью выпускной квалификационной работы будет исследование теоретических основ и разработка практических рекомендаций по оценке жилой недвижимости в условиях рынка.

Объектом исследования в данной работе является – рынок жилой недвижимости г. Москвы и Московской области.

Предметом исследования являются экономические отношения по поводу оценки жилой недвижимости в условиях рыночной экономики.

В рамках поставленной цели работы необходимо решение следующих задач:

Рассмотреть понятие и классификация жилой недвижимости,

Изучить особенности оценки жилой недвижимости,

Исследовать законодательно - правовые основы регулирования оценки жилой недвижимости,

Провести анализ рынка жилой недвижимости г. Москвы и Московской области и основные тенденции его развития,

Определить сновные концептуальные подходы по совершенствованию оценки жилой недвижимости,

Выдвинуть предложения по совершенствованию оценки жилой недвижимости

Методологической основой проведённого в дипломной работе исследования являются научные труды отечественных и зарубежных авторов в области оценки недвижимости С.В.Грибовского, Е.И.Тарасевич, М.А.Федотовой, Д.Фридмана и др.

Структура работы состоит из: введения трех разделов, заключения и списка литературы.

В первом разделе исследуются теоретические основы оценки жилой недвижимости, во втором – анализ формирования оценки жилой недвижимости, в третьем – способы совершенствования оценки жилой недвижимости в условиях рынка.

.

Раздел 1 Теоретические основы оценки жилой недвижимости

1.1 Понятие и классификация жилой недвижимости

Термин "жилая недвижимость" не применяется в Гражданском кодексе РФ. При определении объектов права собственности (гл. 18) употребляется термин "жилые помещения", который, на мой взгляд, не отражает в полной мере все характеристики обозначаемых им объектов.

Анализ действующего гражданского и жилищного законодательства позволяет сделать вывод, что термин "жилое помещение" имеет несколько значений:

жилое помещение - это помещение, предназначенное для проживания граждан (п. 2 ст. 288 ГК);

жилое помещение (если оно выступает объектом договора найма) - это изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома) (п. 1 ст. 673 ГК);

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) (п.2 ст. 15 ЖК РФ) [4].

Жилым помещением признается (п.5 ст. I Постановления Правительства РФ от 28.01.2006 №47):

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем;

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для

удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком помещении. (Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к дому, либо в помещения общего пользования в таком доме).

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Таким образом, законодатель использует для выделения жилых помещений из других объектов недвижимости 2 критерия. Жилое помещение может быть объектом найма, если оно соответствует критерию «пригодность для постоянного проживания граждан» либо «предназначенность для проживания людей». Различие двух вышеперечисленных критериев заключается в том, что пригодным является помещение, которое можно фактически использовать для целей постоянного проживания. Под предназначенностью следует понимать сам факт длительности проживания семьи или человека в помещении, а его изначальное функциональное назначение, определяемое в проектируемой документации и отражаемое в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании данных технического и кадастрового учета. Именно их функциональной предназначенности выводятся соответствующие санитарно-гигиенические, технологические и конструктивные требования, предъявляемые к жилому помещению и ведущие, в конечном счете, к определению статуса помещения - жилое или нежилое.

Критерии оценки жилья как пригодного для проживания людей приведены в Положении «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденном Постановлением РФ от 28 января 2006 года №47. При этом одним из самых важных показателей, входящих в состав указанных требований, является

соответствие жилых помещений строительным показателям, содержащим санитарные и технические требования, обеспечивающим возможность «проживания человека в данном жилом помещении без вреда для его здоровья».

Предназначенность помещения для жилищных целей - это «изначально заданная функция, обозначенная в соответствующих документах, которая не зависит от характера фактического использования объекта и от сохранения им способности удовлетворять жилищные потребности граждан» [12]. Таким образом, жилое помещение, являясь по назначению износа или под влиянием особых обстоятельств (пожар, наводнение и др.). Однако это обстоятельство не влияет на отношения собственности. Изменение предназначенности помещения влечет за собой прекращение права собственности на жилое помещение и возникновение права собственности на нежилое.

В юридической литературе также отсутствует единый подход к определению понятия «жилое помещение». Некоторые цивилисты формулируют его как помещения пригодные для постоянного проживания. Другие авторы выделяют наряду с функциональным признаком жилого помещения юридический - оно должно быть признано в соответствующем порядке пригодным для проживания людей. В. Витрянский и В. Камышанский указывают на такой признак жилых помещений, как их регистрация в данном качестве органами, осуществляющими учет жилых и нежилых зданий. В. Камышанский дает такое определение жилого помещения: «Под жилым помещением понимается помещение, законченное строительством и принятое в установленном законом порядке в эксплуатацию, подлежащее кадастровому и техническому учету (инвентаризации)».

На мой взгляд, введение термина «жилая недвижимость» поможет избежать этих трудностей.

В современной юридической литературе вопросу классификации объектов недвижимости уделяется большое внимание. В частности,

выделяются следующие виды недвижимости в зависимости от субъекта права собственности на нее: государственная, муниципальная и частная.

В основе классификации недвижимости на жилую и нежилую лежит критерий цели использования.

Вопрос о возможности применения термина «жилая недвижимость» тесно связан с проблемой соотношения понятий «здание» и «помещение», которая в юридической литературе и в законодательстве решается неоднозначно. Одни считают, что понятие «здание» включает в себя понятие «помещение», так как последнее является частью первого. Другие авторы рассматривают помещения в качестве самостоятельного объекта недвижимости. Некоторые цивилисты допускают использование понятия «жилое помещение» в двух значениях: и как здание в целом, и как его часть.

Неоднозначно решает данный вопрос и законодатель. В соответствии со строительными нормами помещение определяется как «пространство внутри здания, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями». С этой точки зрения в качестве частей здания выступают именно строительные конструкции, а не помещения. В ст.1 Федерального закона №122 «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. жилые помещения указаны в качестве самостоятельных объектов недвижимости наряду со зданиями, сооружениями и нежилыми помещениями, права и сделки с которыми подлежат государственной регистрации.

Полагаю, что правильнее применительно к отношениям собственности и найма применять термин «жилая недвижимость», а не «жилое помещение». Термин «жилая недвижимость» шире понятия «жилое помещение». Оно включает в себя элементы общего имущества многоквартирного дома, земельный участок, подсобные и иные вспомогательные помещения, оборудование, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры, обслуживающие жилые помещения. То есть, применение термина «жилая

недвижимость» позволяет рассматривать обозначаемые им объекты как имущественный комплекс со всеми вытекающими отсюда последствиями.

Определение жилой недвижимости можно сформулировать следующим образом: ею является строение или его часть, предназначенные для проживания людей, законченные строительством и принятые в установленном законом порядке в эксплуатацию, связанные с земельным участком, имеющим границы, подлежащие кадастровому и техническому учету (инвентаризации), включающие жилые помещения, непосредственно удовлетворяющие жилищные потребности людей, а также подсобные и иные вспомогательные помещения, оборудование, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры, обслуживающие жилые помещения.

Классификация жилых домов по материалам и конструкциям

По материалу и технологии создания несущих конструкций все дома (особенно это касается современных построек) принято разделять на три группы:

кирпичные,

монолитные и монолитно-кирпичные,

сборно-железобетонные (блочные и панельные) [25].

Кирпичные дома встречаются как на вторичном рынке, так и среди новостроек. Этот материал считается наиболее экологически чистым и хорошо сохраняющим тепло. Дома из него традиционно более престижны, чем из ж/б панелей. К тому же возведение стен из таких небольших элементов, как кирпичи, открывает широкие возможности для создания индивидуальных архитектурных решений дома.

Старые кирпичные дома - это дореволюционная застройка, особенно в центре Москвы, а также так называемые «сталинки». Несомненные достоинства домов дореволюционного периода - высокие потолки, просторные квартиры, нестандартная планировка. Иногда это вообще штучные помещения, особенно в исторических зданиях. К недостаткам подобного жилья можно отнести встречающиеся в них деревянные

перекрытия, как правило, несколько проведенных реконструкций, а нередко и наличие перегородок от бывших коммунальных квартир. Неприятными сюрпризами для владельца могут стать ветхие перекрытия, прогнившие трубы, нестандартные окна и двери, ликвидированные вентиляционные каналы.

«Сталинские» дома (30-60-е годы XX века) - довольно широкое понятие. К ним относят и небольшие «имперские» здания в центре, и многоквартирные постройки «советского ампира», и 3-9-этажные массовые дома, в которых высокие потолки, но преобладают коммуналки с одной кухней и ванной. В некоторых домах из кирпича сложены только внешние стены, а перекрытия деревянные или из ж/б. Конструктивные особенности зданий также весьма разнообразны. В «элитных» домах, построенных для партработников, обыкновенно просторные квартиры с большими окнами и подсобными помещениями, что является привлекательной чертой. Но отрицательный момент в том, что за 50-60 лет с момента постройки обветшали коммуникации, и заменой труб в одной квартире всех проблем уже не решить. Однако в силу массовости таких домов уже существуют отработанные методы их реставрации и перепланировок [33].

Кирпичное строительство сегодня - весьма затратный способ по сравнению с панельным или монолитным. Поэтому в Москве многоэтажные кирпичные жилые дома в последние годы не строятся.

Первым продуктом индустриального домостроения считаются знаменитые пятиэтажки 1960-х годов. По современным меркам это весьма некачественное жилье, малогабаритное и неудобное. К тому же такие дома были рассчитаны всего на 30 лет эксплуатации, но стоят и поныне. Тем не менее, проблему острейшего дефицита жилья они когда-то решили. С развитием отрасли, в конце 1970-х - начале 1980-х гг., московские районы начали массово застраиваться многоэтажными домами, которые, как конструктор, собирались на строительной площадке из готовых заводских элементов.

К блочным относятся такие массовые серии домов, как И(209)А, И(499)А, И(522)А, 11-68-02, 11-68-03. В этих многосекционных домах от 9 до 17 этажей квартиры одно-, двух- и трехкомнатные.

Среди достоинств блочных домов можно назвать быстроту и относительную дешевизну строительства. Сегодня блочная технология считается морально устаревшей и при строительстве многоквартирных домов почти не применяется. Но на вторичном рынке жилья квартиры, расположенные в таких домах, по-прежнему популярны.

Конструктивные элементы монолитно-каркасного дома рождаются прямо на строительной площадке. Основное преимущество монолитных домов - возможность создавать помещения любой планировки, в том числе обширные жилые пространства без перегородок. К тому же монолитные конструкции практически не имеют швов в стыках, а значит, и щелей на месте неплотно прилегающих плит. В таких домах зимой теплее, а летом прохладнее, чем в панельных. Еще одна важная «мелочь»: по мере естественного оседания грунта в первые годы существования монолитного дома его стены не перекашиваются и не трескаются, как это бывает с панельными зданиями. Есть у монолита и минусы: для возведения стен на месте нужно очень тщательно соблюдать температурные и влажностные требования - от этого зависит время затвердевания бетона и прочность будущей конструкции. Подводные камни в виде пустот в стенах и крошащейся поверхности особенно часто встречаются в монолитных домах, которые возводились зимой, при низких температурах. К тому же монолитные внутренние стены и перегородки делают практически невозможной дальнейшую перепланировку. Именно поэтому наибольшее распространение получили монолитно-кирпичные дома.

Типовые монолитные проекты - это высотки в Жулебино («Главболгарстрой», 1990-е годы постройки), «Юникон». Наиболее известный проект монолитно-кирпичного дома - башня «Колос»[33].

В отличие от рынка офисов, где действует единая классификация

объектов, разработанная Московским исследовательским форумом в 2006 г., на рынке жилья единой классификации нет. В настоящее время большинство компаний работает с собственными внутрикорпоративными классификациями. Все попытки создания общерыночной классификации, пока не увенчались успехом: единого перечня критериев классификации и требований по этим критериям разработать так и не удалось. В первую очередь это связано с тем, что жилые объекты имеют очень сложный набор характеристик, степень важности каждой из которых с точки зрения классификации различные участники рынка оценивают по-разному.

Сложность классификации объектов жилой недвижимости связана ещё с таким фактором, как высокая мобильность рынка. В условиях изменения рыночной конъюнктуры, роста требований со стороны покупателей, а также усиления конкуренции среди девелоперов, изменяются и характеристики жилья разных классов, так и оценки важности отдельных параметров жилых объектов. Подобных примеров достаточно много. Это и выход элитных объектов за пределы ранее «ограничивающего» элитный рынок Садового кольца, и значительное увеличение требований по вторичным параметрам домов (инженерная инфраструктура, отделка мест общего пользования и пр.). Все эти изменения связаны с объективными факторами - дефицитом свободных площадок в центре города, который вынуждает девелоперов смещаться к границам ЦАО, ростом стоимости земли, в условиях которого крупные объекты становятся значительно более эффективными, ростом опыта и осведомлённости покупателей. Именно такие объективные факторы провоцируют перестройку рынка жилья. С течением времени участники рынка адаптируются к новым рыночным реалиям и то, что вчера являлось новым и несоответствующим рыночным правилам, по мере адаптации становится нормой. При этом «свод правил», описывающих рынок, и, в первую очередь, классификация объектов, морально устаревает. Именно поэтому задать единые ограничительные рамки и получить универсальную классификацию крайне непросто.

В целом вопрос классификации объектов жилой недвижимости, на первый взгляд кажущийся достаточно простым, на самом деле является одним из самых сложных вопросов на рынке жилья.

На данный момент на рынке жилья Москвы отсутствуют общепринятые названия классов. В классификациях различных компаний выделяются такие сегменты, как эконом, массовый, средний, бизнес, элит, премиум, luxe и др. Такое обилие выделяемых сегментов с часто перекрещивающимися характеристиками объектов усложняет понимание рынка, особенно с точки зрения покупателей, для которых тонкая грань между этими подгруппами порой просто невидна.

С целью обобщения и структуризации информации по рынку, эксперты выделяют только три базовых класса - это эконом-класс, бизнес-класс и элитный класс.

Понятно, что сложный рынок Москвы, который включает значительное число объектов с различными характеристиками, может быть описан при помощи трёх категорий с достаточно высокой степенью обобщения. При детальном рассмотрении отдельных жилых объектов, даже с похожими основными характеристиками (местоположение, площади и пр.), можем обнаружить существенную разницу в их отдельных параметрах (паркинг, высота потолков и др.). Для идентификации таких различий, когда речь идёт о конкретных объектах, специалисты принимают систему промежуточных категорий (когда к базовой категории добавляется «+» или «-»: эконом «+» или элит «-»). Тем не менее, для целей анализа рынка и выявления текущих тенденций все объекты группируются по трём базовым категориям.

Причисление объектов к одному из классов производится на основании оценки их параметров. Несмотря на отсутствие среди участников рынка единого подхода к классификации ряд основных характеристик, влияющих на позиционирование объекта на рынке, кардинально не меняется. К основным параметрам классификации относятся, как правило, те факторы, которые являются значимыми в глазах покупателей. Среди этих

характеристик: местоположение объекта, архитектурные и строительные параметры дома, инженерное оснащение, планировки квартир, паркинг, благоустройство и пр.

Можно также выделить следующие основные категории, которые будут в дальнейшем делиться на параметры: местоположение, конструктивные особенности, инженерное оснащение, параметры территории, системы безопасности, организация парковки, инфраструктура и сервис.

Если рассматривать вопрос отнесения объекта к тому или иному классу с позиции застройщика, то все факторы, определяющие классовый уровень, можно разделить на две категории - неуправляемые и управляемые.

К неуправляемым факторам относятся все характеристики местоположения объекта - престижность района, транспортная доступность, экологические характеристики местности, видовые характеристики и пр. Эти факторы определяют возможность позиционирования объекта в рамках того или иного класса.

Управляемые факторы - это качественные характеристики самого дома, которые задаются девелопером на этапе разработки концепции объекта. Вкупе с характеристиками местоположения они и определяют окончательное отнесение дома к тому или иному классу [44].

Параметров, по которым оценивается качество проекта, достаточно много. Тем не менее, степень возможности различных параметров домов с точки зрения классификации разная.

Аналитики при ранжировании объектов разбивают факторы, учитываемые при оценке качества проекта, на три группы - факторы первого, второго и третьего порядка в зависимости от степени их значимости.

К факторам первого порядка, имеющим принципиальное значение при определении класса объекта аналитики относят: материал стен дома, архитектурный облик, площади квартир, высоту потолков, инженерное оснащение.

Данные факторы определяют возможность отнесения объекта к тому или иному классу, по ним производится первичное распределение объектов: жилищный объект может быть отнесен к определённому классу только в случае, если все факторы первого порядка соответствуют значению для данного класса.

Дальнейшее ранжирование производится на основании оценки факторов второго порядка, к которым относят: количество этажей, количество квартир, технология остекления, качество общественных помещений, организацию безопасности комплекса, вид паркинга, обеспеченность машиноместами, организация территории, уровень сервиса,

Данные факторы так же, как и факторы первого порядка, имеют высокую значимость при определении класса объекта. Тем не менее, для того чтобы объект был причислен к определённому классу необязательно соблюдение всех требований по факторам второго порядка. Если по отдельным факторам второго порядка класс объекта оказывается ниже, то к базисной категории, определённой на первом этапе ранжирования, может быть добавлен знак «-». Тем не менее, если не соблюдается требования по большинству факторов второго порядка, объект переводится в более низкую классовую категорию. Так, даже если дом по всем факторам первого порядка относится к элитному классу, но в нем отмечается среднее качество отделки мест общественного пользования, недообесеченность машиноместами, невысокий уровень безопасности, то дом по своим качественным характеристикам относится только к бизнес-классу.

В случае если девелопер выполнил требования по факторам второго порядка с некоторым «запасом», то к базовой категории может быть прибавлен знак «+»

К факторам третьего порядка относятся: количество этажей, количество квартир на этаже, инфраструктура.

Эти факторы имеют среднее значение с точки зрения классификации. Они влияют на отнесение объектов к промежуточным категориям, но не

влияют на перенос объекта в более низкую классовую категорию.

В целом оценка указанных факторов позволяет определить уровень того или иного объекта и при этом выделить наиболее качественные объекты в каждой классовой группе.

В элитном сегменте выделить объект из всего предложения могут факторы, как клубность (менее 25 квартир в доме), наличии относительно просторной собственной территории, привлечение к созданию проекта известного архитектора. Лучшими в классе «бизнес» считаются дома, характеристики которых максимально приближены к элитному классу (например, наличие огороженной охраняемой территории, высокая обеспеченность машиноместами), а также дома, имеющие собственную развитую инфраструктуру, например, спортивные комплексы с бассейнами, салоны красоты и т.д. В эконом-классе достаточно монолитной конструкции здания, а также парковки, чтобы дом выделялся на фоне других в данном сегменте [49]

В дальнейшем полученная оценка по качеству жилья сопоставляется с оценкой по местоположению дома. На основании данного сопоставления выносится окончательное мнение о классе определённого комплекса.

Местоположение комплекса

Вопрос учёта местоположения жилья при определении его класса является дискуссионным. Некоторые эксперты склоняются к тому, что местоположение как фактор классификации утрачивает своё значение в связи с развитием рынка.

Однако, другая часть экспертов не поддерживают такую точку зрения. Считается, что местоположение остаётся одним из наиболее важных факторов классификации: именно с этого параметра большинство покупателей начинает процесс выбора квартиры.

Действительно, в последние годы и в связи с ростом дефицита свободных площадок в центре Москвы, и в связи с развитием новых территорий, география строительства качественного жилья в столице

значительно расширилась и покупатели стали к этому привыкать. Так, элитный класс вышел за пределы Садового кольца, а бизнес-класс стал появляться не только в западной части Москвы, но и в других комфортных районах города. Тем не менее, сказать, что «границы» между различными частями столицы стерлись, нельзя: среди районов Москвы по-прежнему выделяются престижные и нет.

Оценка престижа района основывается на таких факторах, как исторический статус, транспортная доступность, экологическая ситуация, развитость инфраструктуры района и т.д. Как правило, чем лучше эти показатели, тем престижнее считается район и тем более востребовано в нем жильё. Особое положение у центра города. Несмотря на наличие таких проблем, как низкая степень озеленения, перегруженность дорог, высокая степень экологического загрязнения и пр., ЦАО остаётся наиболее востребованным округом у покупателей высокобюджетного жилья, так как жильё в центре города - показатель высокого социального статуса его владельца.

По уровню престижности районы Москвы условно делят на 5 категорий, каждой из которой так же, как и при оценке качества проекта, присваивается определённый балл. Наиболее высокою оценку получает так называемая «золотая миля» столицы - район ул. Остоженка-Пречистенка. Ко второй категории относят престижные районы ЦАО - Арбат, Якиманка, Хамовники. В третью категорию попадают другие районы центральной части города.

К четвёртой категории причисляются престижные районы за пределами ЦАО. Таких районов достаточно много:

Гагаринский, Академический, Ломоносовский, Обручевский (ЮЗАО)

Сокол, Аэропорт (САО)

Сокольники, Преображенский (ВАО)

Алексеевский, Останкинский (СВАО)

Хорошево-Мневники, Покровское-Стрешнево, Щукино, Строгино

(СЗАО)

Дорогомилово, Раменки, Очаковов-Матвеевское, Крылатское, Филёвский парк, Фили-Давыдково, Проспект-Вернадского (ЗАО)

Наименьший балл присваивается районам, традиционно считающимся наименее престижными - в первую очередь районы ЮАО и ЮВАО, а также не самые комфортные районы в других округах Москвы.

Престижность района, а также друге параметры местоположения объекта (окружение, видовые характеристики и пр.) напрямую влияют на класс жилья. Влияние это почти математическое, Являясь слагаемым в формуле «качество проекта + местоположение = класс проекта», местоположение, равно, как и качество объекта, определяет итоговую сумму - оценку класса дома. Однако, в отличие от качественных характеристик, местоположение, как мы помним, - это фактор неуправляемый, оценку которого улучшить нельзя - можно лишь нивелировать какие-то недостатки расположения объекта за счёт концептуальных решений. Именно поэтому фактор местоположения является как бы ограничителем класса.

С другой стороны, выгодное местоположение объекта может повысить его класс либо нивелировать значение отдельных недостатков объекта. Так, домам на Остоженке «прощается» частое отсутствие собственной территории, недообеспеченность машиноместами, плотная застройка с видами «окна в окна» из отдельных квартир: эти дома находятся в районе «золотой мили» Москвы и поэтому они относятся к самому высокому классу, несмотря на наличие этих недостатков. В районах с менее высокими оценками по уровню престижности наличие таких качественных изъянов отрицательным образом сказывается на оценке класса проекта.

В представленной ниже таблице показано, какие классовые уровни могут получиться на стыке выделенных ранее категорий качества и местоположения проекта.

Таблица 1 - Матрица определения классового уровня

		Местоположение (баллы)				
Качественные Характеристики (баллы)		5	4	3	2	1
	5	Элит +	Элит, элит+	Элит, бизнес +	Бизнес +	нецелесообразно
	4	элит	Бизнес+	Бизнес +	Бизнес	Бизнес, бизнес-
	3	Бизнес+	Бизнес, бизнес+	Бизнес	Бизнес, бизнес-	Эконом+
	2	нецелесообразно	нецелесообразно	Бизнес-	Эконом	Эконом
	1	нецелесообразно	нецелесообразно	Эконом+	эконом	Эконом

Представленная матрица может использоваться в качестве базы для выбора девелопером правильной стратегии позиционирования объекта. Основной принцип оптимального позиционирования - нахождения баланса между местоположением объекта и качественными характеристиками, т.е. создания продукта, который будет максимально востребованным в конкретной локации. Именно такой продукт принесёт девелоперу максимальные финансовые и имиджевые дивиденды.

Первая классификация элитного жилья г. Москвы появилась в 1996 году. Основными требованиями, которые предъявляли к элитному жилью, были: расположение в районе от Тверской улицы до Пречистенской набережной, количество квартир, не более 40 и однородный состав жильцов, кроме того, объект должен был быть новостройкой. Однако с 1996г. рынок элитного жилья в Москве стал активно развиваться, и критерии элитности начали изменяться.

К элитному классу предъявляется наибольшее количество требований.

Элитный класс жилья подразумевает самые лучшие и дорогие предложения в городе, причём это касается не только самого дома, но и характеристик квартир. Класс дома определяется совокупностью критериев, однако, основными показателями, позволяющими отнести дом к элитному классу, являются: выгодное местоположение (престижные районы ЦАО); уникальный архитектурный облик здания; высокое качество материалов и инженерно-технического оснащения дома (отделочные материалы, лифты, системы кондиционирования, системы очистки воды, лучших европейских производителей); наличие квартир большой площади (от 60 кв.м.); высокий уровень безопасности; наличие подземного паркинга (не менее 2м/м на квартиру).

Особое внимание при отнесении дома к элитному классу уделяется уровню безопасности. Высокий уровень безопасности в элитных домах достигается за счёт целого ряда критериев. Во-первых, за счёт собственной огороженной территории, доступ к которой имеют только жильцы дома. При наличии офисных и других помещений на первых этажах здания, доступ в них организовывается без пересечения непосредственно территории дома (входы со стороны улицы или ограждение). Во-вторых, территория дома круглосуточно охраняется с помощью профессиональной охраны на КПП и видеонаблюдения.

Что касается инфраструктуры и сервиса, то когда рынок элитного жилья только начал активно развиваться, одним из первых пунктов в списке требований покупателей было наличие внутренней инфраструктуры в доме. В связи с этим застройщики по мере возможности пытались предоставить жильцам как можно больше услуг: кафе, бар, салон красоты, химчистка, тренажёрные залы, бассейны, фитнес-центры, сигарные комнаты, холодильники для хранения шуб, автомойка и т.д. В настоящее время наличие и состав внутренней инфраструктуры зависит от концепции дома, но общей тенденцией последних лет стало сведение объектов инфраструктуры к минимуму. Одной из причин стало увеличение эксплуатационных расходов

на содержание инфраструктуры, которые ложатся на жильцов. Наличие собственной инфраструктуры в доме в настоящее время не является важным параметром жилых комплексов элитного класса, однако обслуживание жильцов по-прежнему должно быть на высшем уровне, вплоть до room-сервиса (заказ билетов, еды, вызов такси с ресепшн).

Бизнес-класс занимает серединное положение между элитным и эконом классом. В категорию бизнес-класса попадает очень разное жильё: то, что в силу некоторых характеристик недотягивает до элитного и то, что обладает характеристиками более качественными, чем может предложить эконом-класс.

В целом бизнес-класс - это жильё повышенной комфортности, которому, несмотря на условность, всё-таки присущи некоторые общие характеристики, наиболее важным из которых являются:

Расположение в престижных районах Москвы

Высокое качество материалов и инженерно-технического оснащения дома (но проще, чем в элитном классе)

Наличие подземного паркинга (не менее 1м/м на квартиру)

Квартиры с удачными планировками площадью от 40 кв. м.

К архитектурному облику здания бизнес-класса предъявляется меньше требований, чем в элитном классе. Однако, конкуренция в данном сегменте способствует тому, что зачастую застройщики воплощают в жизнь эффектные с точки зрения архитектуры современные проекты.

Как и в элитном классе, наличие инфраструктуры является необязательным критерием, но зачастую крупные комплексы бизнес-класса включают в свой состав объекты инфраструктуры спортивного, оздоровительного и развлекательного характера.

Большинство домов бизнес-класса имеет свою огороженную охраняемую территорию, но это не является критичным, большее значение приобретает благоустройство территории, наличие спортивных площадок, прогулочных зон и т.д. Стоит заметить, что в сегменте бизнес класса

существуют как отдельно стоящие дома, так и целые кварталы высокого качества, объединённые единой концепцией. Возводятся последние большей частью на более крупных участках в районах, где нет такого дефицита земли, как в самом центре города [43].

Наименьшее количество требований предъявляется к жилью эконом-класса.

По жилью эконом-класса нет ограничений с точки зрения местоположения: оно в основном возводится в отдельных районах столицы.

По материалу конструкций к этому классу можно отнести как монолитные дома, которые по некоторым характеристикам не попадают в бизнес-класс, так и панельные дома серий П44Т, КОПЭ, И-155, КОПЭ-М-Парус и др.

В домах эконом-класса допускается наличие небольших квартир площадью от 30 кв. м с межкомнатными перегородками.

Требования к уровню безопасности возрастают вместе с классом дома. Если для элитного класса наличие собственной огороженной территории обязательно, для бизнес-класса - желательно, то для эконом-класса это не имеет значения, большинство из них не имеет собственной территории. Кроме того, в эконом-классе допускается наличие социальных квартир.

Ещё одной отличительной чертой этого класса является то, что наличие паркинга также не является обязательным требованием.

Подводя итог вышесказанному, нужно отметить, что жилая недвижимость в России по признаку потребительских качеств наиболее полно представлена в крупных городах. И приведенная в Приложении Таблица 1 отражает типы классов и их характеристику, присущую многоквартирным домам.

1.2 Особенности оценки жилой недвижимости

Оценка – это методически обоснованное мнение эксперта о стоимости объекта недвижимости и процесс ее определения.

Все методы группируются в три подхода к оценке недвижимости (рисунок 1):

- сравнительный;
- доходный;
- затратный.



Рисунок - 1 Методы оценки недвижимости в соответствии с группировкой.

Сравнительный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними [9].

Условия применения сравнительного подхода:

1 Объект не должен быть уникальным.

2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.

3 Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

Основные критерии выбора объектов-аналогов:

1 Права собственности на недвижимость.

Корректировка на права собственности представляет собой разницу между рыночной и договорной арендной платы, так как полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансированием.

2 Условия финансирования сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки необходим тщательный анализ, в результате которого вносится поправка.

3 Условия продажи и время продажи.

4 Местоположение.

5 Физические характеристики [37].

Преимущества сравнительного подхода:

1 В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.

2 В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.

3 Статически обоснован.

4 Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.

5 Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

Недостатки сравнительного подхода:

1 Различия продаж.

2 Сложность сбора информации о практических ценах продаж.

3 Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.

4 Зависимость от активности рынка.

5 Зависимость от стабильности рынка.

6 Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности [55].

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;
- величина накладных расходов;
- затраты на оборудование;
- нормы прибыли строителей в данном регионе;
- рыночные цены на строительные материалы.

Преимущества затратного подхода:

1 При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.

2 Данный подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
- обоснование необходимости обновления действующего объекта;

- оценка зданий специального назначения;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка;
- анализ эффективности использования земли;
- решение задач страхования объекта;
- решение задач налогообложения;
- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами [55].

Недостатки затратного подхода:

1 Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.

2 Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.

3 Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т.к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.

4 Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

5 Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.

6 Отдельная оценка земельного участка от строений.

7 Проблематичность оценки земельных участков в России.

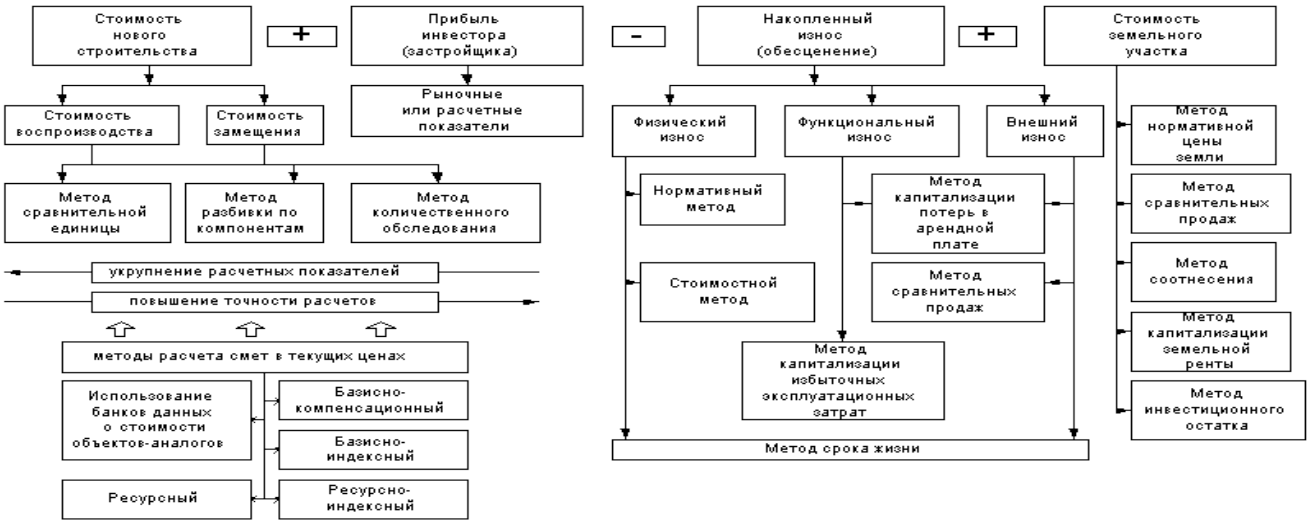

Рисунок - 2 Процедура оценки стоимости недвижимости затратным подходом.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Капитализация дохода - это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода [39]:

$C = \frac{ЧД}{K}$ или $V = \frac{I}{R}$, где

С (V) - стоимость недвижимости;

ЧД (I) - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

К (R) - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Ставка дисконтирования - норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Этапы доходного подхода [39]:

1 Расчет валового дохода от использования объекта на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2 Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

3 Расчет расходов, связанных с объектом оценки:

- операционных (эксплуатационных) – издержки по эксплуатации объекта;

- фиксированных – затраты на обслуживание кредиторской задолженности (процентов по кредитам, амортизационных отчислений, налогов платежей и т.д.);

- резервы – издержки на покупку (замену) принадлежностей для объекта недвижимости.

4 Определение величины чистого дохода от продажи объекта.

5 Расчет коэффициента капитализации.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;

- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;

- дисконтированных денежных потоков.

Раздел 2 Анализ формирования оценки жилой недвижимости

2.1 Законодательно - правовые основы регулирования оценки жилой недвижимости

Характерной чертой рыночных отношений в сфере недвижимости являются наличие специальной нормативно-правовой базы, регламентирующей отношения, связанные с недвижимым имуществом, и, что особенно важно, более значительная, чем в других секторах рыночной экономики, роль региональных и муниципальных нормативных актов.

Законодательство в сфере недвижимости представляет собой совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государством устанавливаются, изменяются или отменяются соответствующие правовые нормы.

Конституция РФ [1] является правовой основой развития всего российского законодательства. Она имеет высшую силу и прямое действие. Законы и иные правовые акты, принимаемые в РФ, должны полностью соответствовать положениям Конституции РФ.

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

Жилищный кодекс (ЖК), другие федеральные законы регламентируют жилищные отношения, которые согласно ст. 72 Конституции РФ являются предметом совместного ведения РФ и субъектов РФ. Поэтому ЖК и федеральные законы выступают одновременно в качестве правовой базы, на основе которой принимаются законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ. Исходя из конституционных положений, законодательство в РФ в сфере недвижимости развивается как сложная система, в которой в

качестве системообразующих законов выступают Конституция РФ, федеральные законы (например, «Об основах федеральной жилищной политики», «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), Жилищный кодекс РФ и другие акты.

В состав жилищного законодательства, кроме законов и других нормативных актов гражданско-правового, финансового характера, входят также законы и другие нормативно-правовые акты, определяющие компетенцию органов исполнительной власти — правительства РФ, министерств и других федеральных органов управления, предприятий, учреждений, организаций в области управления государственным и муниципальным жилищным и другими фондами, организации эксплуатации и ремонта жилищного фонда и др.

Новый ГК содержит наиболее важные нормы, связанные с осуществлением прав на жилое помещение (гл. 18 и 35 ГК РФ). В 1983 — 1995 гг. жилищное законодательство России развивалось отдельно от гражданского законодательства.

Из этого следует, что гражданское законодательство регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением как жилыми, так и нежилыми помещениями.

Жилищный кодекс РФ [4] включает почти все жилищно-правовые нормы, содержащиеся ранее ГК РСФСР (Раздел «Наем жилого помещения»), а также содержит много новых норм, соответствующих периоду принятия Кодекса и введения его в действие.

Жилищный кодекс является наиболее полным и кодифицированным законодательным актом, регулирующим достаточно полно и конкретно соответствующие жилищные отношения в России, в нем собраны воедино правовые нормы, систематизированные по отдельным институтам жилищного законодательства.

Как известно, решение жилищной проблемы является одной из важнейших задач Российского государства и общества.

Жилище является главнейшим материальным условием жизни человека наряду с пищей, одеждой, водой, воздухом и т.д. потребность человека в жилье возникает с момента его рождения и сохраняется на всем протяжении его жизни, т.е. носит постоянный характер, видоизменяясь с возрастом, появлением семьи и т.д.

Жилищная реформа, развитие рынка жилья и жилищного строительства являются важнейшими условиями перехода к новым социально-экономическим отношениям.

Основой жилищной реформы в России является поэтапный переход от непосредственного выполнения государством функций финансирования, строительства, распределения жилищного фонда, а также функций собственника этого фонда к обеспечению правовых и экономических предпосылок и стимулов для формирования рыночных отношений в жилищной сфере.

Жилищное право — это совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения. Жилищное законодательство имеет своей задачей регулирование жилищных отношений (ст. 2 ЖК РФ). В преамбуле Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» также говорится, что закон устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений [12].

Таким образом, предметом регулирования жилищного права является определенная совокупность общественных отношений, которые получили в законодательстве и в юридической литературе название «жилищные отношения».

Общественные отношения, которые по принятой Жилищным кодексом терминологии являются жилищными, имеют ту характерную особенность, что они складываются, как правило, по поводу готового объекта, которым является жилой дом или иное жилище, включенное в установленном порядке в состав жилищного фонда, предназначенное для проживания. Наличием такого специфического объекта регулирования общественных отношений-

жилищное законодательство отличается от других отраслей законодательства и права.

Общественные отношения, которые по принятой Жилищным кодексом [4] терминологии являются жилищными, имеют ту характерную особенность, что они складываются, как правило, по поводу готового объекта, которым является жилой дом или иное жилище, включенное в установленном порядке в состав жилищного фонда, предназначенное для проживания. Наличием такого специфического объекта регулирования общественных отношений-жилищное законодательство отличается от других отраслей законодательства и права.

Комплексный характер жилищного права заключается в том, что оно объединяет не только нормы гражданско-правового характера, но также и другие нормы — административно-правового, земельно-правового, финансово-правового характера.

Имущественно-правовой статус субъектов в сфере недвижимости обусловлен действием регулятивных функций Конституции Российской Федерации, прежде всего ее учредительной, правонаделительной и охранительной функций. Эти функции определяют сущность теоретической разработки механизма правового регулирования отношений в сфере недвижимости. В содержание данного механизма наряду с этими функциями Конституции РФ [1] следовало бы включить правовое обеспечение приватизационной политики, государственные и муниципальные правоотношения недвижимости, в том числе по поводу ее рыночного регулирования. Вместе с тем недопустимо замкнутое, самодовлеющее хозяйство недвижимого имущества в рамках региона или муниципального образования, когда увеличивается разрыв традиционных связей между собственниками, владельцами, партнерами. Такой разрыв сопровождается установлением высоких, не ограниченных законом пошлин на ввозимые товары, повышением цен на потребительские товары, созданием препятствий

развитию экономических и торговых связей регионов и муниципальных образований.

К тому же законодательство о полномочиях органов государственной власти субъектов Федерации и местного самоуправления определяет лишь в общих чертах правовые основы развития отношений недвижимости, что сдерживает перенесение центра модернизации экономики на места и подталкивает федеральные власти к чрезмерному вторжению во внутренние дела субъектов Федерации. И региональные, и муниципальные органы власти, осуществляя переход к рынку недвижимости, не всегда полно выявляют факторы и границы гражданского согласия как условия бесконфликтного взаимодействия властных структур, осуществляющих развитие системы государственного и муниципального управления недвижимостью.

Происходят в этих условиях стихийного роста натурального обмена между территориями попытки решать местные проблемы за счет распродажи сырьевых ресурсов и даже дефицитной продукции за рубеж. Из области дискуссии о приоритетах, сфокусировавшихся главным образом на вопросах раздела собственности, властные структуры нередко переходят в плоскость практических действий, закладывая в региональное законодательство механизмы, не гарантирующие безопасность и защиту интересов собственников недвижимого имущества.

Вместе с тем надо обеспечить правовую защищенность субъектов государственно- и гражданско-правовых отношений в процессе регулирования объектов недвижимости и упрочения правоотношений имущественного развития территорий (функция защиты). Для разрешения коллизий, возникающих на этих направлениях, необходимо в полной мере использовать специальный инструментарий: способы борьбы с нарушениями гражданско-правового порядка, экономическими правонарушениями, прежде всего преступностью, юридические споры и ответственность, то есть средства, снимающие особый конфронтационный пласт в управленческих

отношениях жизнеобеспечения. Это также и требования к повышению профессионализма законодателей, улучшению работы юридических служб представительных и исполнительных органов в центре и на местах, ликвидации разрыва между практикой правотворчества, управленческими и гражданско-правовыми реалиями. В такой ситуации появляется необходимость разработки целостной теории правового регулирования отношений недвижимости рыночного типа, которая позволила бы использовать факторы оптимизации нормативного регулирования этих отношений и их организационно-правовые функции, формы и методы на этапе формирования системы государственного и гражданско-правового регулирования в сфере недвижимости.

Активная роль права в закреплении целей и функций развития этой системы обнаруживает недостаточную корректность традиционного противопоставления административно-правовых, гражданско-правовых и экономических методов управления. Предпочтительнее говорить об административно-правовом, финансово-правовом, управленческо-правовом и других правовых методах регулирования имущественных отношений, ни в коем случае не принижая роли предпринимательско-правовых отношений. Реализация субъектами данных отношений своей хозяйственной самостоятельности, целей и интересов обусловливает расширение сферы действия не только имущественно-правового метода, но и общих юридических дозволений, диспозитивных норм. Многообразие видов правоотношений, в которые вступает Федерация, ее субъект, муниципальное образование, потребности их государственного и муниципального регулирования предполагают сочетание норм различных отраслей права, воздействующих на деятельность субъектов и объектов в сфере недвижимости.

Формирование новых имущественных отношений и обусловленные ими изменения во взаимосвязях государственных и муниципальных правоотношений начинают оказывать все большее воздействие на

организационно-управленческие структуры, выступающие в качестве самостоятельных субъектов конституционных и уставных правовых отношений недвижимости. В этой связи изменяются функции тех служб, которые непосредственно управляют государственной и муниципальной недвижимостью в Российской Федерации, обеспечивая единство имущественно-правового пространства.

В условиях формирования гражданского общества стала очевидной необходимость создания именно такого механизма правового регулирования имущественных отношений, при котором территориальные органы были бы заинтересованы в эффективном использовании всех объектов собственности, а субъекты Федерации имели бы такую систему регулирования, переменные которой влияют друг на друга посредством использования одной или нескольких замкнутых цепей, обладают обратной связью, свойствами, позволяющими исполнять правовые акты в сфере недвижимости.

Отсюда вытекает вопрос о коренном изменении функций регулирования государственных и гражданско-правовых отношений недвижимости. С помощью этих функций должны оптимально сочетаться интересы собственников объектов недвижимости. Тогда государство не будет монопольным субъектом имущественных отношений, а станет одним из их равноправных участников, действующих на основе конституционных принципов многообразия форм собственности, свободы ведения экономических процессов, равенства всех участников имущественных отношений. Укрепление механизма правового регулирования отношений недвижимости - следствие взаимодействия гражданско-правовой, экономической и управленческой систем Российской Федерации. Именно Федеральный центр определяет цели народно-хозяйственного развития, его параметры, закрепляет и реализует их на основе федерального законодательства. Правовая система берет на себя основные функции по регулированию отношений недвижимости, становится неотъемлемым инструментом демократизации имущественных отношений.

Демократизм взаимодействия граждан и органов управления по обеспечению правовой и социально-экономической стабилизации отношений недвижимости оказывает решающее влияние на управленческие механизмы Федерации, регионов и местного самоуправления. В этой связи возможно внесение дополнений в курс "Система государственного и муниципального управления", касающихся упорядочения правовых отношений в сфере недвижимости, по горизонтали в органической связи с гражданскими и хозяйственно-предпринимательскими отношениями. На мой взгляд, этому способствовала бы разработка кодекса государственного и муниципального управления недвижимостью. Разработке кодекса должна предшествовать подготовка ресурсного обеспечения развития системы регулирования отношений субъектов и объектов правоотношений.

Об этом свидетельствуют потребности рыночно-правового режима регионального хозяйствования в Курской, Белгородской, Воронежской, Липецкой, Орловской и ряде других областей, который охватывает новые акты применения права, регулирующего управленческие функции в сфере недвижимости, призванные использовать юридические средства для упорядочения деятельности органов управления в рамках закона, демократии, самоуправления. Этот режим целенаправлен на борьбу с коррупцией и профилактику экономических правонарушений. По существу, возникает вопрос не об упрощенных схемах централизации или децентрализации, а о рационализации функций организации управления, предпринимательско- и гражданско-правового регулирования в сфере недвижимого имущества и распределении полномочий управленческих подразделений, занятых в этой сфере. Надо усиливать контроль над корпоративной, не основанной на законе деятельностью основных субъектов государственного и муниципального управления недвижимостью.

Этого требуют интересы ресурсного обеспечения развития системы регулирования имущественных отношений, которая является социально-организованной структурой с развитыми правовыми и экономическими

отношениями. Чтобы упрочить гражданско-правовой статус субъектов данных отношений, надо усовершенствовать концепцию развития федеральных, региональных и муниципальных правоотношений в сфере недвижимости, найти адекватную теорию, исходя из которой можно было бы преобразовывать отношения недвижимости на основе доступной для гражданского общества идеи договора (консенсуса) о комплексном развитии всех форм собственности.

Общественная система, взявшая курс на объективный учет личных, муниципальных, региональных и федеральных интересов, имеет шанс обеспечить свое эволюционное развитие и определенно говорить о вычленении регионального правоведения как практической юриспруденции субъектов Федерации.

Самостоятельность каждого субъекта Российской Федерации в реализации функций по регулированию экономики недвижимости в регионе и впредь будет занимать ключевую роль в государственных программах экономического и социального развития регионов, федеральных и региональных программах, законодательстве. При этом особое значение приобретает повышение уровня демократизации экономического развития в каждом субъекте Федерации, обеспечиваемое совершенствованием не только "чисто" управленческих отношений, но и регионального хозяйствования, саморазвития территорий и находящихся на них объектов недвижимости.

Было бы исторически оправданным и логически обоснованным тщательное правовое закрепление экономической основы управления и самоуправления в каждом регионе, которой является государственная и муниципальная собственность. Функция обеспечения эффективности территориальной организации правового регулирования отношений в сфере недвижимости требует к себе постоянного внимания законодателя. Представляется назревшей потребность в конституционно-правовом, административно-правовом и гражданско-правовом отражении этой функции. Правотворчество в сфере недвижимости - особый вид

деятельности, направленный на установление, изменение либо отмену правовых норм, регулирующих отношения недвижимости.

Ведь право охраняет действие имущественных отношений, создает условия для их упорядочения. Не исключаются здесь коммерческие сделки (негоции), широко используемые в отношениях с движимым и недвижимым имуществом, торговлей, коммунальным и бытовым обслуживанием населения.

Обращает на себя внимание проблема соответствия функций (содержания) и оргструктур (форм) регулирования отношений недвижимости, ставшая исключительно актуальной в рыночных условиях в силу необходимости совершенствования целей, задач, функций, методов и организационных структур ее регулирования, понимаемых как единство и взаимодействие элементов единиц и нормативно установленных моделей (схем) управления.

В этой связи предпочтительно выработать единое понятие организационных, т.е. нормативно установленных, структур аппарата управления (управляющих структур), одинаково применимого как к самостоятельным органам управления и их структурным подразделениям, так и к подсистемам органов. Кроме того, заслуживают критического отношения управленческие аномалии типа, например, "господства структуры над функцией управления недвижимостью".

Государственным и гражданско-правовым структурам в процессе приведения их в соответствие с интересами граждан соответствующих регионов и муниципальных образований присущи относительная самостоятельность, создание на основе права целостной системы управления имуществом. Формула "целостная система управления имуществом" несет не просто новую терминологическую нагрузку. Такая система определенно нацеливает правовую теорию и практику на выявление и обеспечение условий формирования качественно нового состояния системы

государственно-правовых и гражданско-правовых отношений, включая все ее составные элементы, равно как и их взаимодействие.

Публично-правовое регулирование отношений недвижимости выступает не только в форме государственного и муниципального регулирования, но и в качестве самостоятельной отрасли правовой аналитики недвижимости. Речь идет об отрасли, которая основывается на теории управления и имеет своим предметом организацию, развитие управленческо-функциональной основы отношений недвижимости, включая, прежде всего работу представительных и исполнительных органов власти Федерации, ее субъектов и местного самоуправления.

Специфической формой противоправных отношений недвижимости следует рассматривать так называемую "прихватизацию". Подобная система неформальных взаимосвязей между субъектами основывается на личных взаимоотношениях и чаще всего проявляется в форме прямого натурального обмена материальных ценностей и услуг, нередко связанных с дачей и получением взяток, должностными злоупотреблениями, коррупцией.

Применительно к государственному и муниципальному сектору все это проявляется функционально как действие теневой экономики, то есть противоправных, не учтенных ни государством, ни субъектами Федерации, ни муниципальными образованиями видов деятельности, включающей производство и распределение. Должна быть установлена конкретная, основанная на достоверных сведениях ответственность субъектов отношений недвижимости по своим обязательствам.

В этой связи требует анализа функция недобросовестной конкуренции. Наиболее существенное ее проявление - распространение ложных, неточных или искаженных сведений, способных причинить убытки другому хозяйствующему субъекту или нанести вред его репутации, введение потребителей в заблуждение относительно характера, способа и места изготовления потребительских свойств, качества товаров, некорректное

сравнение хозяйствующим субъектом производимых или реализуемых им товаров с товарами других хозяйствующих субъектов.

2.2 Анализ рынка жилой недвижимости г. Москвы и Московской области и основные тенденции его развития

Порядка 820 тысяч квадратных метров недвижимости будет построено и реконструировано в рамках реорганизация столичной промзоны Медведково, говорится в сообщении департамента градостроительной политики Москвы.

Реконструкция пяти развязок на МКАД будет завершена в 2015 году, говорится в сообщении департамента по конкурентной политике Москвы. В настоящее время ведутся строительно-монтажные работы по реконструкции шести транспортных развязок на МКАД. На пяти из них работы полностью будут завершены в 2015 году: на пересечении с Можайским, Дмитровским, Каширским шоссе, с Рязанским и Ленинским проспектами.

В феврале 2015 в базе недвижимости WinNER было размещено 2 377 объявлений о продаже квартир в новостройках города. По отношению к предыдущему месяцу количество квартир увеличилось на 8,8%. За год количество квартир выросло на 15,4%.

В зависимости от типа квартир в феврале наибольшая доля предложения принадлежала трехкомнатным квартирам – 30,1%. Доля многокомнатных самая низкая 15,6%. Показатели по предложению 1-комнатных и 2-комнатных квартир близки и составили 26,4% и 27,9 % соответственно от общего объема предложения.

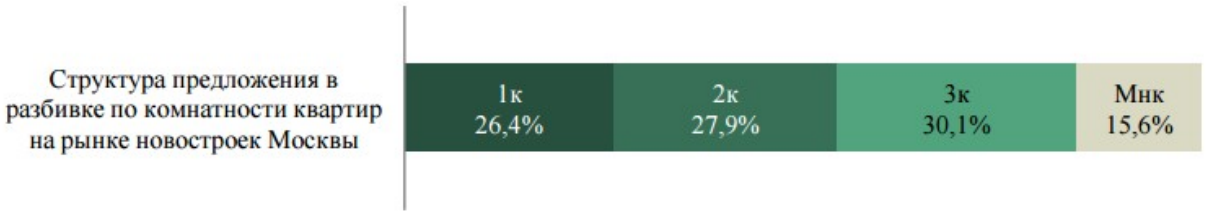

Рисунок - 3 Структура предложения в разбивке по комнатности в г. Москва в феврале 2015 г.

За месяц количество 1-комнатных, 2-комнатных и 3-комнатных квартир было предложено больше на 11,8%, 11,4% и 9,0% соответственно. Многокомнатных квартир в продаже было меньше на 0,3% чем в предыдущем месяце.

Подавляющее предложение новых квартир предлагаются в домах, возведенных по технологии монолитно-каркасного домостроения – 88,2%, общий объем квартир в панельных новостройках составил 5,7% и предложение в кирпичных новостройках представлено меньшим количеством квартир – 6,1%.

На 36,6% увеличилось количество объявлений о продаже квартир в панельных новостройках, на 16,2% в монолитных проектах нового жилья. Снизился на 15,1% объем предложения в кирпичных новостройках.

Если рассматривать объем квартир на рынке новостроек в разрезах по административным округам, то большая часть квартир – 51,1% - находится в продаже в Центральном округе. На втором месте Северо-Восточный округ, здесь 12,1% от общего объема предложения, на третьем месте расположился Южный округ, где в продажу предлагается 10,4% всех квартир в новостройках.

В Восточном, Юго-Восточном и Северном округе доля предложения составляет порядка 5,0%. Самый низкий показатель по количеству квартир в продаже отмечается в Юго-Западном административном округе – 3,1% от общего количества квартир в строящихся домах, и в Северо-Западном округе – 3,2%.



Рисунок - 4 Структура предложения по округам г. Москвы в феврале 2015 г.

В феврале рост активности покупателей на рынке новостроек по данным callcentre Пересвет-Инвест составил 73,1%. Увеличение количества звонков в первую очередь связано с тем, что в середине февраля Пересвет-Инвест вывела на рынок новый эксклюзивный объект! Компания предложила лучшее решение для всех желающих сохранить и приумножить свои сбережения – полностью готовые к проживанию квартиры и апартаменты с мебелью и домашней техникой в районе Орехово по цене от 5,9 млн. рублей! Комплекс апартаментов Орехово расположен вблизи Царицынского лесопарка, в пешей доступности от станции метро Орехово на Шипиловском проезде.

В феврале 2015 наибольшее количество звонивших интересовались 2-комнатными квартирами в Москве – 48,1% всех звонков. Интересны были 1-комнатные квартиры, а именно 26,0% звонившим, 22,1% звонков поступило в компанию с вопросами о 3-комнатных квартирах. Многокомнатными интересовались лишь 3,8% позвонивших в call-centre компании.



Рисунок - 5 Распределение звонков в зависимости от спроса в феврале 2015 г. в г. Москва.

Половина потенциальных покупателей узнают о новостройках компании из всемирной сети Internet (сайт компании peresvet.ru). Если быть точным на долю данного медианосителя приходится 64,3% звонков.

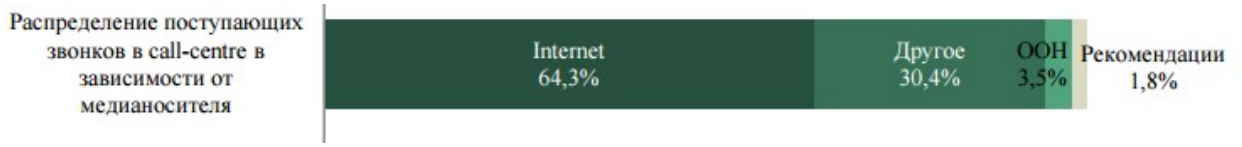

Рисунок - 6 Распределение звонков в зависимости от медианосителя в феврале 2015 г. в г. Москва.

Ценовая ситуация По данным Информационно-аналитического центра Пересвет-Инвест в феврале 2014 года на первичном рынке жилья Москвы цена кв. м составила 376 126 р. (или 6067 $) с учетом элитных предложений в Центральном округе. Цена в рублевом эквиваленте снизилась за месяц на 1,2%, рост среднего значения в долларовом эквиваленте составляет 5,2%. Расчетный курс доллара в базе недвижимости WinNER снизился, за месяц падение составило 6,1%. По сравнению с февралем 2014 г. (за год) средневзвешенная цена квадратного метра выросла на 1,6% (в долларах снижение цены составило 42,6%).

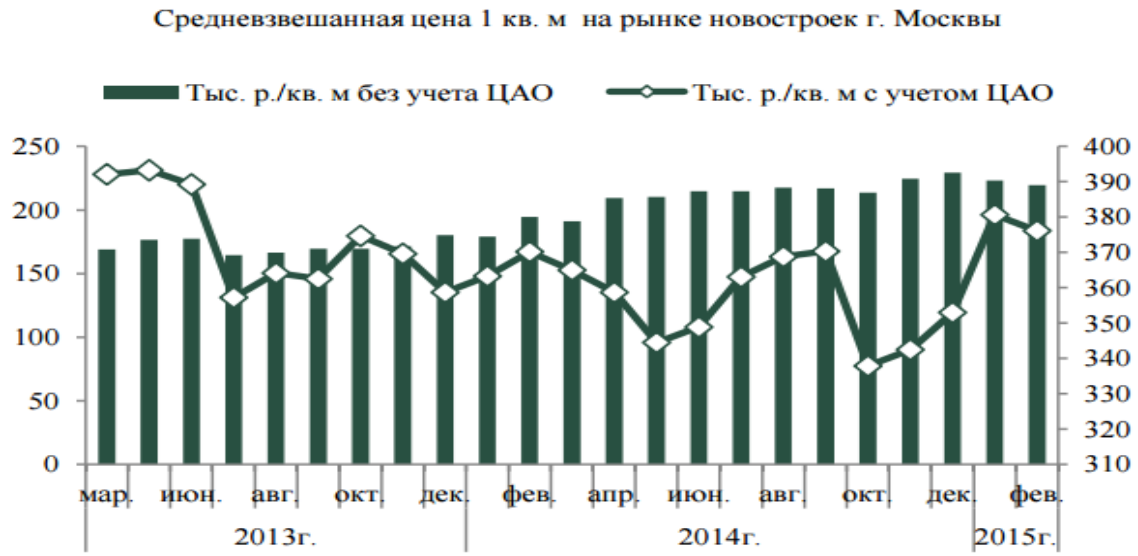

Рисунок - 7 Средневзвешенная цена 1 кв. м на рынке новостроек г. Москве в 2013 -2015 гг.

Средневзвешенная цена квадратного метра, рассчитанная без учета дорогого ЦАО, в феврале 2015 года составила – 219 426 рублей или 3 539 $. За месяц цена в рублях снизилась, отклонение от среднего значения составило 1,7%, в долларах цена выросла на 4,7%. За год средневзвешенная цена на рынке новостроек без дорогого ЦАО выросла на 12,7%, в долларах цена снизилась на 36,4% благодаря исключительно росту курса валют.



Рисунок - 8 Мониторинг цены 1 кв. м. по типу комнатности в феврале 2015 г. в г. Москва.

Рост средневзвешенной цены отмечается только среди 2-комнатных квартир, в феврале он составил 1,0%. Средневзвешенная цена 1 кв. м в 1-комнатных, 3-комнатных и многокомнатных квартирах снизилась, отклонения в сторону снижения составили 0,8%, 0,4% и 1,6% соответственно. За год средневзвешенная цена 1 кв. м в 1-комнатных квартирах выросла на 44,6%, в 2-комнатных и в 3-комнатных квартирах на 8,6% и 8,2% соответственно, квадрат жилья в многокомнатных квартирах стал дешевле на 1,7%.



Рисунок - 9 Мониторинг цены 1 кв. м. по типу домостроения в феврале 2015 г. в г. Москва.

Средневзвешенная цена квартир в панельных новостройках составила в феврале 2015 года 172 238 р. за квадратный метр, цена в квартирах в монолитных новостройках в среднем в 2,5 раза выше, чем в панельных и составляет 367 539 р. за квадрат. Средневзвешенная цена квартир в кирпичных новостройках составила 483 434 р./кв. м. За прошедший месяц наблюдается снижение цены за квадратный метр в квартирах в монолитных новостройках на 7,9%. Цена квадратного метра нового жилья панельных и

кирпичных новостроек за месяц увеличилась на 7,4% и 10,2% соответственно.

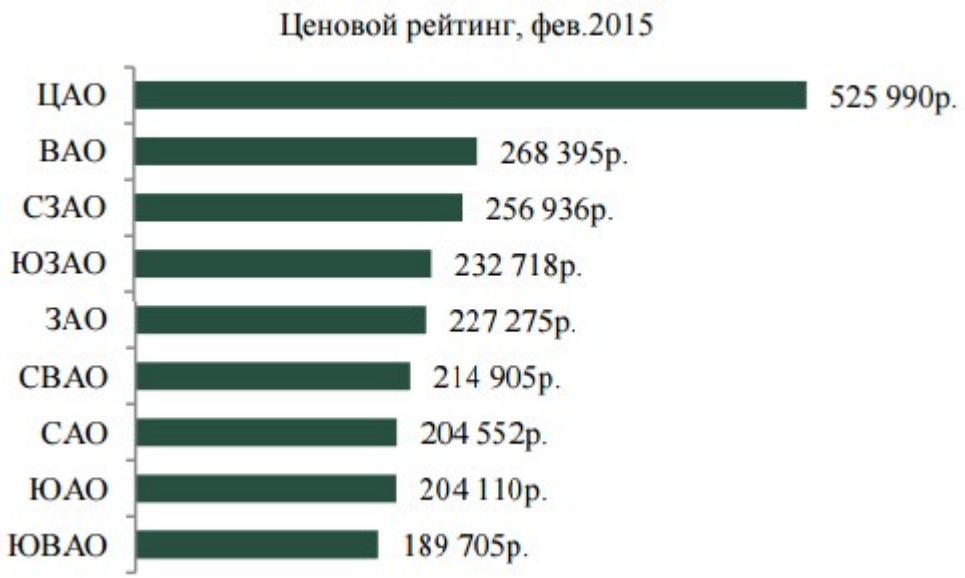

Рисунок - 10 Ценовой рейтинг, февраль 2015 г., г. Москва.

Наибольшая средневзвешенная цена на рынке новостроек столицы традиционно у Центрального округа, в феврале 2015 г. она составила 525 990 р. за квадратный метр. Уровень цен для других административных округов ниже в два раза. Таким образом, на втором месте находится Восточный округ, где за квадрат нового жилья установилась средневзвешенная цена 268 3955 рублей. Наименьшая средневзвешенная цена у Юго-Восточного округа, здесь 189 705 рублей за квадратный метр.

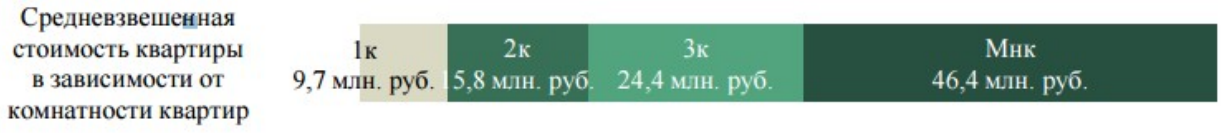

Рисунок - 11 Средневзвешенная стоимость квартиры в зависимости от комнатности в феврале 2015 г. в г. Москва (без учета ЦАО).

К концу февраля 2015 г. на рынке первичного жилья Москвы (без учета цен в ЦАО) средневзвешенная стоимость квартиры составила 17,5 млн. руб., что на 5,9% меньше, чем в предыдущем месяце. Стоимость 1-комнатной и 2 – комнатной квартиры стала ниже на 9,6% и 1,79% и составила 9,7 млн. руб. и

15,8 млн. руб. соответственно. Средневзвешенная стоимость по городу 3-комнатных и многокомнатных квартир за месяц снизилась на 2,7% и на 2,8%, теперь в среднем продажа составляет 24,4 млн. руб. и 46,4 млн. рублей соответственно.



Рисунок - 12 Средневзвешенная стоимость квартиры в зависимости от домостроений в феврале 2015 г. в г. Москва (без учета ЦАО)

За анализируемый месяц средневзвешенная стоимость квартиры (без учета цен в ЦАО) в зависимости от типа дома, где она расположена, менялась следующим образом: дешевле на 11,2% стали квартиры в монолитных новостройках, на 0,9% дешевле бюджет в кирпичных новостройках. Дороже стала стоимость квартир в панельных новостройках на 12,5%. Средневзвешенная стоимость квартиры по типам домостроений по итогам месяца представлена графически.

В феврале 2015 в базе недвижимости WinNER было размещено 2 377 объявлений о продаже квартир в новостройках города. По отношению к предыдущему месяцу количество квартир увеличилось на 8,8%. За год количество квартир выросла на 15,4%.

В феврале рост активности покупателей на рынке новостроек по данным callcentre Пересвет-Инвест составил 73,1%. Увеличение количества звонков в первую очередь связано с тем, что в середине февраля Пересвет-Инвест вывела на рынок новый эксклюзивный объект! Компания предложила лучшее решение для всех желающих сохранить и приумножить свои сбережения – полностью готовые к проживанию квартиры и апартаменты с мебелью и домашней техникой в районе Орехово по цене от 5,9 млн. рублей! Комплекс апартаментов Орехово расположен вблизи Царицынского

лесопарка, в пешей доступности от станции метро Орехово на Шипиловском проезде.

По данным Информационно-аналитического центра Пересвет-Инвест в феврале 2014 года на первичном рынке жилья Москвы цена кв. м составила 376 126 р. (или 6067 $) с учетом элитных предложений в Центральном округе. Цена в рублевом эквиваленте снизилась за месяц на 1,2%, рост среднего значения в долларовом эквиваленте составляет 5,2%. Расчетный курс доллара в базе недвижимости WinNER снизился, за месяц падение составило 6,1%. По сравнению с февралем 2014 г. (за год) средневзвешенная цена квадратного метра выросла на 1,6% (в долларах снижение цены составило 42,6%).

Средневзвешенная цена квадратного метра, рассчитанная без учета дорогого ЦАО, в феврале 2015 года составила – 219 426 рублей или 3 539 $. За месяц цена в рублях снизилась, отклонение от среднего значения составило 1,7%, в долларах цена выросла на 4,7%. За год средневзвешенная цена на рынке новостроек без дорогого ЦАО выросла на 12,7%, в долларах цена снизилась на 36,4% благодаря исключительно росту курса валют.

В 2014 году на рынке недвижимости Москвы отмечалась высокая покупательская активность. Число зарегистрированных переходов прав при сделках купли-продажи жилья (мены) за год выросло, по сравнению с аналогичным периодом в 2013г., на 12,3% - до 162,0 тысяч транзакций по данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра). В то же время число ипотечных сделок в столице в 2014 году, по данным Росреестра, составило 43,198 тыс. договоров, что почти на 23% больше, чем в сумме в 2013 году. Рост объемов ипотечного кредитования в 2014 году, опираясь на информацию Росреестра, в два раза превышает показатели роста за аналогичный период прошлого года. При этом число зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве жилья за год увеличилось на 13,1% - до 24,031 тыс. договора.

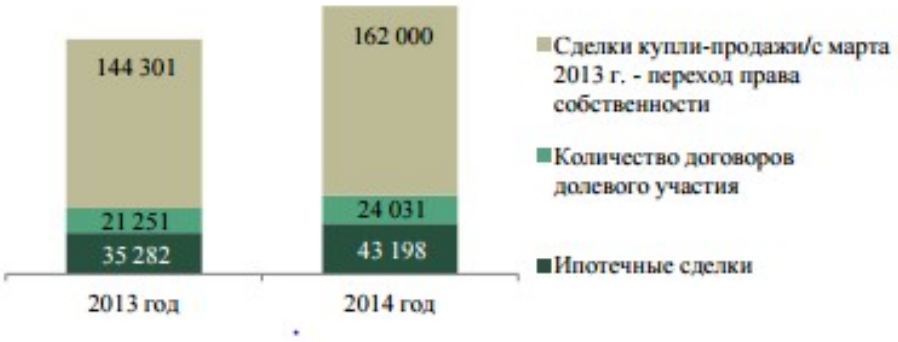

Рисунок - 13 Количество сделок с недвижимостью в 2013 и 2014 годах по данным Росреестра в г. Москва.

По данным WinNER объем квартир в свободной продаже в феврале составил 45,6 тыс. шт., что на 10,5% больше январского показателя. Доля 1-комнатных квартир в общем объеме предложения составила 22,8%. Доля 2-комнатных квартир составляет 33,6%, 31,2% от общего объема предложения занимают 3-комнатные квартиры. Многокомнатные квартиры на рынке вторичной недвижимости показаны в меньшем количестве – 12,4% общего объема предложения.

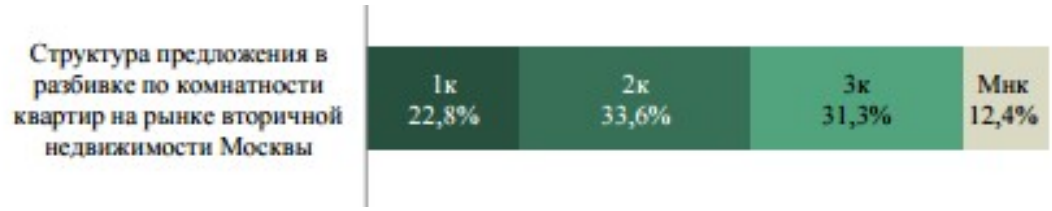

Рисунок - 14 Структура предложения в разбивке по комнатности квартир в г. Москва в феврале 2015 г.

Подавляющее предложение составляют квартиры в панельных домах столицы – 48,6%, в домах, возведенных по технологии монолитно-каркасного домостроения, общий объем квартир составил 23,8% и предложение в кирпичных домах представлено количеством квартир – 27,6%.



Рисунок - 15 Структура предложения в разбивке по типу домостроений в феврале 2015 г. в г. Москва.

В зависимости от типа домостроения на рынке преобладают квартиры в панельных домах, их доля составляет по итогам января 48,6%, почти поровну распределились квартиры в монолитных и кирпичных домах: 23,8% и 27,6% соответственно. Если рассматривать предложение на вторичном рынке жилья в разрезах по административным округам, то пальма первенства принадлежит Западному округу, здесь сосредоточено 15,3% от общего объема предложения. Центральный округ занял второе место, здесь предлагается 14,7% предложения. В Юго-Западном, Южном, Юго-Восточном и Северном округах доля предложения составляет 10-11%. Самый низкий показатель по количеству квартир в продаже отмечается в Северо-Западном и в Зеленоградском административном округе – 6,9% и 1,7% от общего количества соответственно.



Рисунок - 16 Структура предложения по округам г. Москвы в феврале 2015 г.

По данным Информационно-аналитического центра Пересвет-Инвест в феврале 2015 года на вторичном рынке жилья Москвы цена кв. м составила

248 234 р. (или 3598 $). Цена в рублевом эквиваленте снизилась по сравнению с первым месяцем года, январем, отклонение от среднего значения составляет 4,0%. В долларовом выражении цена за метр выросла на 6,8%. Расчетный курс доллара в базе недвижимости WinNER снизился, в феврале расчетный курс доллара в WinNER составлял 62 руб., что на 10,1% ниже январского курса. По сравнению с февралем 2014 г. средневзвешенная цена квадратного метра практически не изменилась, потеряв всего 0,8% (в долларах снижение цены заметно - составило 44,4%).



Рисунок - 17 Средневзвешенная цена 1 кв. м. на рынке вторичного жилья г. Москвы в феврале 2015 г.

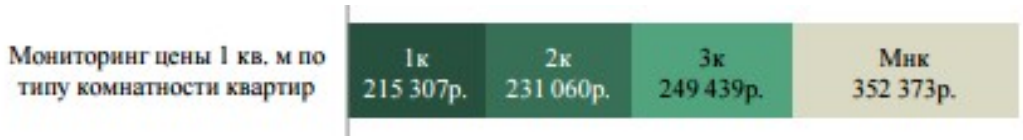

Рисунок - 18 Мониторинг цены 1 кв. м. по типу комнатности квартир в г. Москва в феврале 2015 г.

На 2,6-2,7% снизилась средневзвешенная цена среди 1-комнатных и 2-комнатных квартир. Как правило, на данный тип квартир из-за её наименьшей стоимости в условиях кризиса обращает свое внимание покупатель как на объект инвестирования денежных средств. По итогам

месяца средневзвешенная цена на 3-комнатные и многокомнатные квартиры снизилась на 4,5% и 6,2% соответственно.



Рисунок - 19 Мониторинг цены 1 кв. м. по типу домостроения в г. Москва в феврале 2015 г.

Средневзвешенная цена квартир в панельных домах составила в феврале 2015 года 186 647 р. за квадратный метр, цена в квартирах в монолитных домах в среднем на 75,6% выше, чем в панельных и составляет 327 814 р. за квадрат. Средневзвешенная цена квартир в кирпичных домах составила 283 583 р./кв. м. За прошедший месяц наблюдается снижение цен за квадрат в квартирах в панельных домах на 0,7%, в монолитных и в кирпичных домах на 4,5% и 3,0% соответственно. Наибольшая средневзвешенная цена на вторичном рынке недвижимости столицы традиционно наблюдается в Центральном округе, в феврале 2015 г. она составила 439 571 р. за квадратный метр. На втором месте по величине средневзвешенной цены находится Западный округ, 263 600 р. за квадратный метр, далее Северный округ с ценой квадратного метра 228 234 р. Наименьшая средневзвешенная цена наблюдается в Юго-Восточном и в Зеленоградском округе, 183 437 р. и 138 881 р. за квадратный метр соответственно.

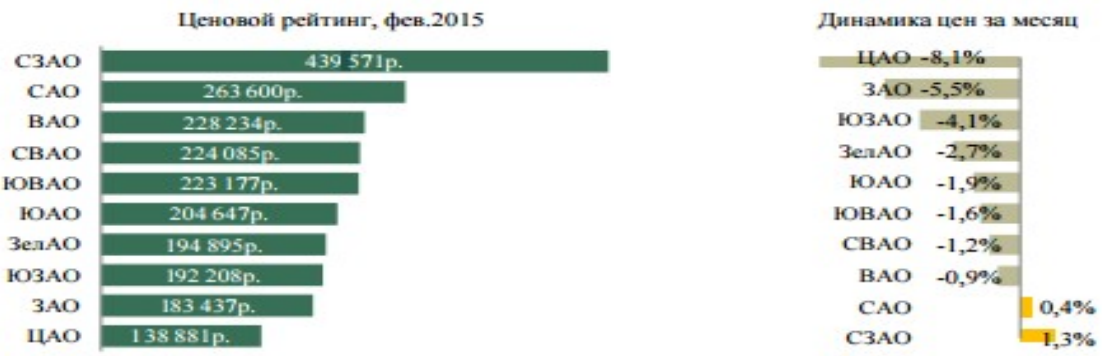

Рисунок - 20 Ценовой рейтинг и динамика цен за месяц (февраль 2015 г., г. Москва)

Изменения за прошедший месяц в рублях выражаются в снижение цен практически для всех административных округов столицы. Максимальное снижение цены 1 кв. м отмечается в Центральном округе, цена в рублях снизилась на 8,1%, минимальное в Восточном округе на 0,9%. Увеличение средневзвешенной цены квадратного метра наблюдается только в Северо-Западном округе на 1,3% и в Северном округе на 0,4%. К концу месяца на рынке вторичного жилья (без учета цен в ЦАО) средневзвешенная стоимость квартиры в Москве составила 16,0 млн. р., что на 6,5% меньше, чем в предыдущем месяце. На 6,8% и на 4,2% снизилась стоимость 1- комнатных и 2-комнатных квартир соответственно, покупка 3-комнатной и многокомнатной квартиры в январе стала дешевле на 6,5% и на 6,1%.

Таким образом, бюджет покупки 1-комнатной квартиры составил в среднем – 7,912 млн. рублей, 2-комнатной – 11,978 млн. рублей, 3-комнатной – 18,203 млн. рублей, многокомнатной – 44,838 млн. рублей.

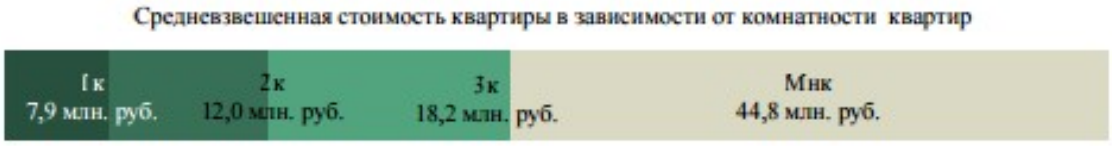

Рисунок - 21 Средневзвешенная стоимость квартиры в зависимости от комнатности квартир в феврале 2015 г. в г. Москва.

За анализируемый месяц средневзвешенная стоимость квартиры (без учета цен в ЦАО) в зависимости от типа дома, где она расположена, менялась следующим образом: дешевле на 0,3% стали квартиры в панельных домах, на 5,2% квартиры монолитных домах, в кирпичных дешевле на 3,4%. Средневзвешенная стоимость квартиры по типам домостроений по итогам месяца представлена графически.

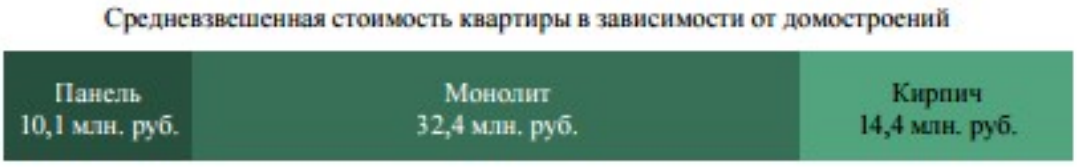

Рисунок - 22 Средневзвешенная стоимость квартиры в зависимости от домостроений в г. Москва в феврале 2015 г.

По данным WinNER объем квартир в свободной продаже в феврале составил 45,6 тыс. шт., что на 10,5% больше январского показателя. По данным Информационно-аналитического центра Пересвет-Инвест в феврале 2015 года на вторичном рынке жилья Москвы цена кв. м составила 248 234 р. (или 3598 $). Цена в рублевом эквиваленте снизилась по сравнению с первым месяцем года, январем, отклонение от среднего значения составляет 4,0%. В долларовом выражении цена за метр выросла на 6,8%.

Расчетный курс доллара в базе недвижимости WinNER снизился, в феврале расчетный курс доллара в WinNER составлял 62 руб, что на 10,1% ниже январского курса.

По сравнению с февралем 2014 г. средневзвешенная цена квадратного метра практически не изменилась, потеряв всего 0,8% (в долларах снижение цены заметно - составило 44,4%).

Анализ рынка новостроек московской области

Количество новостроек, выставленных на продажу на первичном рынке Московской области, в феврале 2015 года в сравнении с показателями января месяца снизилось на 0,2% и составило 447 адресов. Стоит отметить, что февраль оказался не активным месяцев по показателю выхода новых объектов. На рынке практически не появилось совсем новых объектов, а только лишь новые объемы продаж в уже существующих проектах. Так, например, в продаже появились 2 новых жилых дома в проекте «Митино дальнее» расположенный в г. Солнечногорск, в г. Звенигороде в продаже появились дома №2,3 и 4 в ЖК «Центральный». Новые объемы квартир также появились в ЖК, расположенных в г. Домодедово, г. Видное, г. Сергиев Посад, г. Раменское, г., Железнодорожный, г. Подольск и в ряде других городов. Относительно показателей аналогичного периода прошлого года количество объектов снизилось на 4,3%.

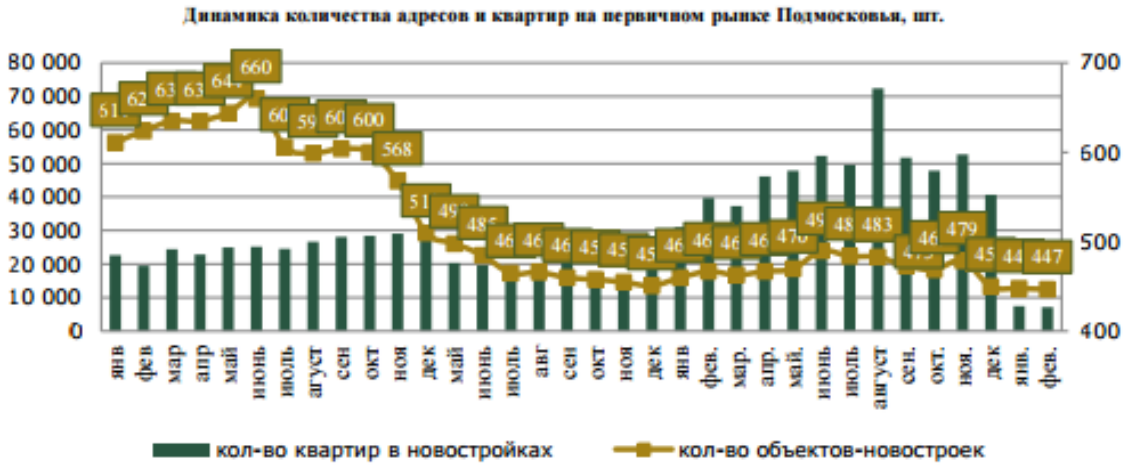

Рисунок - 23 Динамика количества адресов и квартир на первичном рынке Подмосковья в 2013 – 2015 гг.

Количество квартир, выставленных на продажу на первичном рынке в феврале 2014 года составило около 7 169 штук. Количество квартир в новостройках зависит не только от количества объектов, но и в значительной степени от масштаба проектов (в объектах комплексной застройки число квартир наибольшее). Показатель текущего месяца ниже показателя января на 4,8%.

В зависимости от удалённости в феврале 2015 года в сравнении с показателями января 2015 г. произошли следующие изменения. На 1,5% увеличился объём предложения в городах спутниках. В городах, расположенных на удалённости 6 – 15 км произошло увеличение объёма предложения на 2,5%. Увеличился так же объём предложения на 2,9% в городах, расположенных на удалённости 16 - 30 км. и в городах, расположенных на удалённости 31 - 60 км – 1,2%. Объем предложения снизился на 8,1% в самых дальних Подмосковных городах, расположенных от 61 км. Как правило, на рынке Подмосковья города ближнего Подмосковья и города спутники являются самыми лакомыми для застройщиков с точки зрения цены и спроса на объекты недвижимости. Снижение, произошедшее в декабре, связано, вероятнее всего с тем, что в городах спутниках объём предложения пополняется менее активно. Причина в определённом дефиците площадок в городах данного пояса удалённости.



Рисунок - 24 Структура предложения новостроек и квартир в зависимости от удаленности в Подмосковье в феврале 2015 г.

В зависимости от направления в феврале 2015 года относительно показателей января объём предложения увеличился по четырем направлениям: на юге – 0,7% , западе – 0,7%, северо-западе – 0,6% и северо-востоке – 1,6%. Снижение наблюдается на юго-западе – 0,2%, юго-востоке – 0,3% и на севере и востоке – 1,6% по каждому из направлений.

В зависимости от типа дома в феврале 2015 года наибольшее количество продаваемых квартир было в монолитных домах (59,9%). Это обусловлено преобладанием данного типа застройки в области в целом. Доля квартир в кирпичных домах составила 11,5%, а в панельных домах доля квартир составила 28,6%. За месяц в структуре предложения произошли незначительные изменения: увеличилась доля панельных домов на 0,5% и доля монолитных домов на 0,3%, а вот кирпичных домов стало меньше на 0,8%.

В зависимости от типа квартир структура предложения остается весьма стабильной на протяжении последних лет. В феврале 2015 года наибольшее количество продаваемых квартир было 1-но и 2-комнатными – 41,7% и 35,5% соответственно. Доля 3-комнатных квартир в декабре составила 20%, а доля многокомнатных квартир традиционно самая низкая 2,8%. Стоит отметить, что за месяц в структуре предложения произошли незначительные изменения: увеличилась доля 3-комнатных на 0,7% и многокомнатных

квартир на 0,7%, 1- комнатных как и 2- комнатных квартир стало меньше на 1% и 0,2% соответственно.

Обращаем внимание, спрос оценивается на основе данных по объектам, которые предлагаются к продаже компанией Пересвет-Инвест. В феврале 2015 года уровень спроса снизился на 0,4% по отношению к январю месяцу 2015 г. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года спрос снизился на 56,4%. Столь значительное снижение спроса объясняется в целом сниженной активностью, что типично для января. Однако есть и другой фактор – это значительное увеличение спроса в минувшем декабре по причине значительной девальвации рубля.



Рисунок - 25 Количество обращений по вопросам покупки новостроек в зависимости от типа квартиры в Подмосковье в феврале 2015 г.

В феврале 2015 года основной спрос приходился на 1-комнатные квартиры – 40,8%, 2-комнатные квартиры так же пользовались высоким спросом – 37,2%. 3- комнатные и многокомнатные квартиры традиционно менее популярны, число звонков по ним составило 20,0% и 2% соответственно (столь невысокий спрос по многокомнатным квартирам обусловлен их отсутствием в большинстве проектов). За минувший месяц наблюдаются незначительные изменения в структуре спроса в сравнение с минувшим январем. Таким образом, увеличился спрос на 1-комнатные

квартиры на 1,4%, на 3-комнатные квартиры спрос увеличился на 0,5%, звонков по многокомнатным квартирам стало больше на 1,6%, а вот по 2 - комнатным квартирам стало меньше на 3,4%.



Рисунок - 26 Динамика обращений по новостройкам Подмосковья 2012-2015 гг.

В феврале 2015 года средний уровень цены квадратного метра составил 1 337 $/кв. м. или 82,9 тыс. руб./кв.м. (курс доллара Winner 62 рубля за 1 у.е.).



Рисунок - 27 Динамика цен на первичном рынке Московской области в 2013-2015 гг.

По сравнению с январем 2015 г. показатель средней цены кв. не изменился в минувшем феврале. За год средняя цена кв.м. также увеличилась на 7,1%. То есть после наметившейся динамики последнего квартала 2014 г. мы можем наблюдать остановившийся в росте ценовой показатель и это несмотря на галопирующий темп инфляции. Этому вероятнее всего способствует достаточно большой объем предложения на рынке, что приводит к некоторому затовариванию. Ну и, конечно же, наметившийся

фактор снижения платежеспособного спроса не самым положительным образом влияет на ценовые показатели.

Безусловно, январь не самый показательный месяц и ценовую динамику, возможно, будет отследить в ближайшие месяцы. Февраль и март вероятнее всего продемонстрируют либо незначительное повышение, либо динамика вовсе не изменится. В ближайшем квартале не стоит ожидать роста, ну как впрочем, и снижения. Вероятность роста можно будет наблюдать только при наличии ипотечного кредитования (вопрос которого активно обсуждается в ближайшее время по ставке 13% годовых), опять же данный рост не будет значительным.

В зависимости от удалённости за прошедший месяц динамика разнонаправленная. Снижение наблюдается в самых дальних городах Подмосковья, расположенных на удалённости от 61 км. – 4,9%; в городах, расположенных в зоне удалённости 31-60 км. также наблюдается снижение – 1,2%. Города спутники и города ближнего Подмосковья также снизились в цене – на 2,5% и 2,4%. Выросла цена только в городах, расположенных на удаленности 16-30 км. – 0,3%.

В зависимости от направления за минувший месяц практически по всем направлениям наблюдается снижение показателей средней цены кв.м. Более значительное снижение стоит отметить на западе области - 4,6%, далее идут север, северо-запад и юг области – 1%, 1,6% и 2% соответственно. Снижение также наблюдается на востоке и юго-западе области – 0,3% по каждому из направлений. Снизился показатель средней цены кв.м. и на юго-востоке области – 0,2%. Неизменным данный показатель остался только на северо-востоке.

В зависимости от типа дома в феврале 2015 г. в сравнении с данными января 2015 г. цена метра в рублях снизилась по панельным и кирпичным домам на 1,3% и 1,8% , а вот по монолитным домам цена метра увеличилась на 0,6%.

В зависимости от типа квартир в феврале 2015 г. в сравнении с данными января, в рублях цена метра увеличилась: по 1-комнатным – на 0,9%, по 2-комнатным – на 0,1%. По многокомнатным квартирам также наблюдается увеличение на 0,3%. Цена метра по 3 – комнатным квартирам снизилась на 1,3%.

В январе 2015 года средняя стоимость квартир составила 84 842$ или 5 260 201 руб. (курс доллара Winner 62 рубля за 1 у.е.). За минувший месяц средняя стоимость квартир выросла на 0,9%. В сравнении с показателями февраля 2014 г. стоимость в минувшем феврале выше на 15,8%.

Средняя цена кв. м. в районах «Новой Москвы» в январе 2015 года составила 100 913 рублей ($ = 62,5 р. курс WinNER). Цена кв.м. в сравнении с показателями января 2014 г. снизилась на 6%. В сравнении с данными февраля 2014 г., в текущем феврале, в рублях средняя цена метра выше на 5%. По состоянию на февраль 2015 г. средняя цена в новостройках «Новой Москвы» выше показателя средней цены кв.м. Подмосковных городов на 21,7%. Ситуация на рынке новостроек Новой Москвы оказалась менее стабильной в минувшем месяце, чем, в общем, на рынке Подмосковных новостроек. Вероятнее всего данное снижение является индикатором достаточно высокой ценовой планки на рынке новостроек Новой Москвы на фоне снижения спроса.

Средняя стоимость квартир в феврале 2015 г. в городах «Новой Москвы» составила 6 010 437 рублей ($ = 62,5 р. курс WinNER), данная стоимость ниже показателей января на 6,1% и выше показателей января 2014 г. на 0,3%.

Предложение. В городах «Новой Москвы» на текущий момент около 45 адресов. Жилые комплексы в большинстве представлены комплексной застройкой, состоящей из большого количества корпусов, которые образуют целые микрорайоны. Стоит отметить, что в последнее время среди совсем новых объектов появляются более января 2015 г. количество адресов

увеличилось на 4,6%. Это свидетельствует о том, что в основном появляются новые корпуса в уже строящихся объектах.

Структура предложения по типам квартир аналогична городам Московской области, самая большая доля квартир 1-комнатные - 47,4%, 2-комнатные квартиры – 32,1% и 3-комнатные – 16,7%, самая незначительная доля многокомнатные квартиры - 3,8%. В сравнении с данными января увеличилась доля 3–комнатных и многокомнатных квартир на 3,4% и 0,4% соответственно, доля 1-комнатных квартир и 2-комнатных квартир снизилась на 0,9% и 3%.

В структуре предложения по типу домов в феврале 2015 г. преобладали квартиры, продаваемые в монолитных домах, их доля составила 74,8%, панельные дома 13,7% и меньше всего квартир продаётся в кирпичных домах 11,5%. В сравнении с данными января произошли незначительные изменения: квартир в монолитных домах стало меньше на 3,3%, в панельных больше на 1%. В кирпичных домах произошло увеличение на 2,3%.

Количество новостроек, выставленных на продажу на первичном рынке Московской области, в феврале 2015 года составило 447 адресов. Количество адресов в сравнении с показателями января снизилось на 0,2%. В сравнении с показателями января 2014 г. количество объектов меньше на 4,3%.

В феврале 2015 г. в сравнении с показателями января уровень спроса снизился на 0,4%. Относительно показателей аналогичного периода 2014 г. уровень спроса в минувшем январе ниже на 56,4%. По структуре спроса в минувшем месяце наибольшим спросом пользовались 1-комнатные квартиры – 40,8%, 2-комнатные квартиры так же пользовались высоким спросом – 37,2%. 3-комнатные и многокомнатные квартиры традиционно менее популярны, число звонков по ним составило 20% и 2% соответственно.

В феврале 2015 года средняя цена кв.м. составила 1 337$/кв.м. или 82,9 тыс. руб./кв.м. (курс доллара Winner 62 рубля за 1 у.е.). По сравнению с январем 2015 г. показатель средней цены кв.м. не изменился в минувшем

феврале. За год средняя цена кв.м. также увеличилась на 7,1%.В феврале 2015 года средняя стоимость квартир составила 84 842 $ или 5 260 201 руб. (курс доллара Winner 62 рубля за 1 у.е.). В сравнении с показателями января средняя стоимость квартир выросла на 0,9%. В сравнении с показателями февраля 2014 г. стоимость в минувшем феврале выше на 15,8%.

Средняя цена кв. м в городах «Новой Москвы» в феврале составила 100 913 руб., показатели средней стоимости 6 010 437 рублей. В сравнении с данными прошлого месяца 2015г, в рублях цена метра снизилась на 6%, показатель средней стоимость стал ниже на 6,1%. На текущий момент в городах «Новой Москвы» около 45 адресов.

В феврале 2015 года количество квартир выставленных на продажу на вторичном рынке Московской области составило 27,6 тыс., относительно показателей января количество квартир выросло на 19,5%



Рисунок - 28 Динамика предложения количества квартир в Подмосковье в 2013-2015 гг.

В зависимости от удалённости в феврале 2015 года в сравнении с показателями января 2015 г. произошли следующие изменения. На 8,9% увеличился объём предложения в городах спутниках.

В городах, расположенных на удалённости 6 – 15 км произошло снижение объёма предложения на 3,3%. Снизился объём предложения на 3% в городах, расположенных на удалённости 16 - 30 км. и в городах, расположенных на удалённости 31 - 60 км – 1,5%. Снижение наблюдается также и в самых дальних Подмосковных городах (от 61 км.) – 1,2%.

В зависимости от направления в феврале 2015 года относительно показателей января объём предложения снизился по следующим направлениям: на юго-западе – 0,3%, на северо-востоке– 0,4%, на юге области – 1%, на юго-востоке и севере области – 1,4% по каждому из направлений. Небольшое увеличение наблюдается северо- западе – 0,8% и востоке – 3,7%

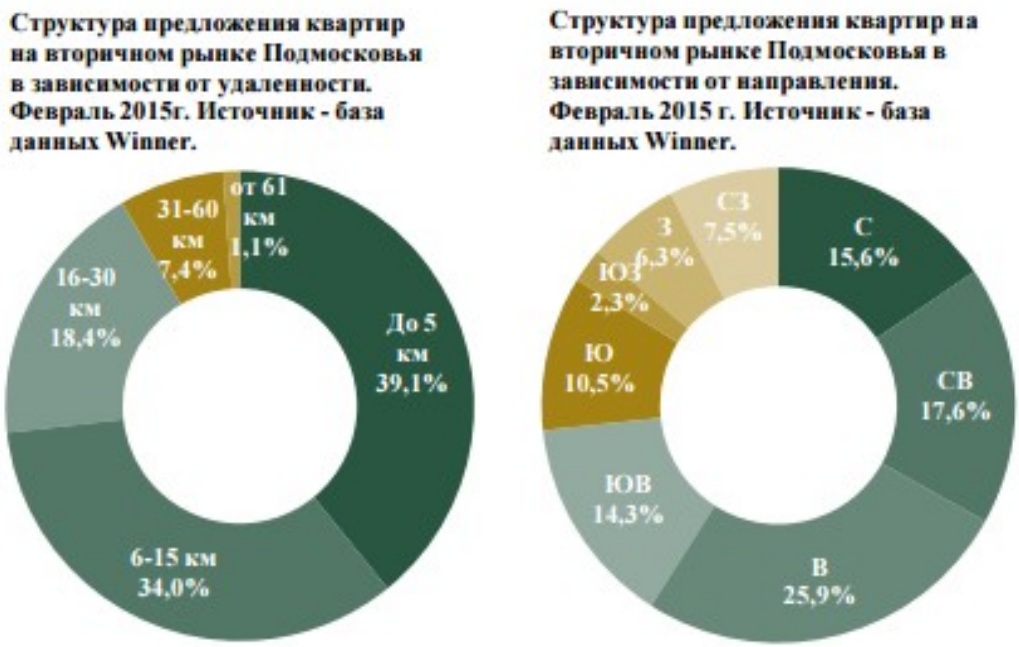

Рисунок - 29 Структура предложения квартир на вторичном рынке Подмосковья в зависимости от удаленности и направления в феврале 2015 г.

В зависимости от типа дома в феврале 2015 года наибольшее количество продаваемых квартир было в панельных домах (39,1%). Это обусловлено преобладанием данного типа застройки именно на вторичном рынке. Доля квартир в монолитных домах составила 33,5%, а в кирпичных домах доля квартир составила 27,4%. За месяц в структуре предложения

произошли следующие изменения: увеличилась доля панельных домов на 0,3% и доля монолитных домов 0,5%, а вот доля кирпичных домов снизились на 0,8% соответственно.

В зависимости от типа квартир структура предложения остается весьма стабильной на протяжении последних лет. В феврале 2015 года наибольшее количество продаваемых квартир было 1-но и 2-комнатными – 40,7% и 32,2% соответственно. Доля 3-комнатных квартир в январе составила 23,2%, а доля многокомнатных квартир традиционно самая низкая 3,9%. Стоит отметить, что за месяц в структуре предложения произошли следующие изменения: увеличилась доля 1-комнатных квартир на 8,6%, снизилась доля 2-комнатных квартир – 3,9% и 3- комнатных квартир – 3,7%, многокомнатных квартир также стало меньше на 1%.

Ценовая политика. В феврале 2015 года средний уровень цены квадратного метра составил 1 684 $/кв. м или 105,3 тыс. руб./кв.м. (курс доллара WinNER 62,5 рублей за 1 у.е.).



Рисунок - 30 Динамика цен на вторичном рынке Московской области в 2012-2015 гг.

По сравнению с январем 2015 г. показатель средней цены кв. м выше на 4,9%. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года цена кв.м. в минувшем феврале выше на 25,1%. В первый месяц 2015 года мы наблюдали достаточно значительный рост цены кв.м., вероятнее всего это было связано с изменениями в объеме предложения в сторону уменьшения. Однако и в

феврале цена кв.м. на вторичном рынке продолжила рост. Вероятнее всего продолжает меняться структура предложения. То есть из объема предложения продолжают выходить квартиры комфорт класса в более низком ценовом сегменте. Такое вполне может происходить по причине нестабильности курса валют, в связи, с чем продавцы (физические лица) пока не торопятся продавать свои квартиры и предпочитают понаблюдать за развитием ситуации. Кроме этого за последний месяц существенно увеличилась доля 1- комнатных квартир (самая высокая цена кв.м. как известно у меньших по площади квартир).

В зависимости от удалённости за прошедший месяц динамика положительная. Самое незначительное повышение наблюдается в городах расположенных на удаленности 6-15 км. и 16-30 км. – 0,6% и 0,8% соответственно. Выросла цена кв.м. и в городах спутниках на 3,4%. Рост наблюдается и в городах, расположенных на удаленности 31-60 км. – 4,8%. Самый значительный рост наблюдается в самых удаленных Подмосковных городах, расположенных на удаленности от 61 км. – 15,1%.

В зависимости от направления за минувший месяц практически по всем направлениям наблюдается увеличение показателей, исключение составляют северо- восток и запад области, по которым показатели цены кв.м. остались неизменными. Рост наблюдается на северо-западе и севере- 1,2% и 1,3%. На юге самый незначительный рост – 0,2%. Так же выросла цена кв.м. на юго-западе, юго-востоке и востоке области – 2,6%, 2,8% и 3% соответственно.

В зависимости от типа дома в феврале 2015 г. в сравнении с данными января 2015 г. цена метра в рублях увеличилась по панельным домам на 1,8%, по монолитным на 2,1% и по кирпичным домам на 2,7%.

В зависимости от типа квартир в феврале 2015 г. в сравнении с данными января, в рублях цена метра увеличилась: по 1-комнатным – на 5,7%, по 2-комнатным – на 2,2%. По 3-комнатным квартирам наблюдается

повышение на 2,2%. Цена метра по многокомнатным квартирам выросла на 4,7%.

В феврале 2015 года средняя стоимость квартир составила 94 631$ или 5 914 460 руб. (курс доллара Winner 62,5 рублей за 1 у.е.). За минувший месяц средняя стоимость квартир снизилась на 0,7%. В сравнении с показателями февраля 2014 г. стоимость в минувшем феврале выше на 25,4%. Данные показатели в соотношении с показателем роста цены кв.м. свидетельствует о том, что в объеме предложения увеличивается доля меньших по площади квартир.

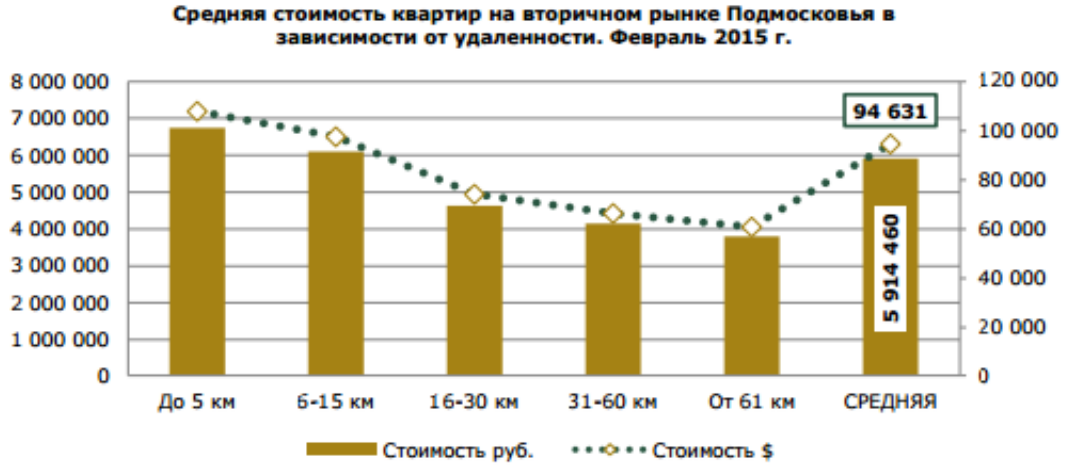

Рисунок - 31 Средняя стоимость квартир на вторичном рынке Подмосковья в зависимости от удаленности в феврале 2015 г.

Средняя цена кв. м. в районах «Новой Москвы» в феврале 2015 года составила 124 363 рублей ($ = 62,5 р. курс WinNER). Цена кв.м. в сравнении с показателями января 2015 г. выросла на 2,2%. В сравнении с данными февраля 2014 г. в текущем феврале в рублях средняя цена метра выше на 16,3%. По состоянию на февраль 2015 г. средняя цена в новостройках «Новой Москвы» выше показателя средней цены кв.м. Подмосковных городов на 18,2%.

Средняя стоимость квартир в феврале 2015 г. в городах «Новой Москвы» составила 7 571 394 рублей ($ = 62,5 р. курс WinNER), данная стоимость ниже показателей января на 1% и выше показателей февраля 2014 г. на 18,7%.

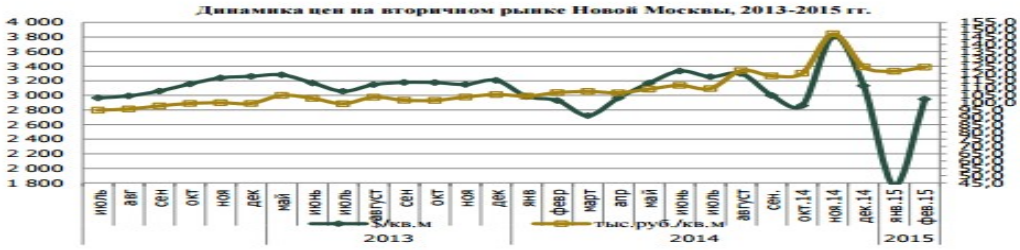

Рисунок - 32 Динамика цен на вторичном рынке Новой Москвы в 2013 -2015 гг.

В феврале 2015 года на вторичном рынке «Новой Москвы» в продаже 2 949 квартир.

Структура предложения по типам квартир аналогична городам Московской области, самая большая доля квартир 2-комнатные - 36,2%, 1-комнатные квартиры – 34,4% и 3-комнатные – 23,8%, самая незначительная доля многокомнатные квартиры - 5,6%. В сравнении с данными января увеличилась доля 1–комнатных и 2-комнатных квартир на 1,4% и 0,4% соответственно, доля 3-комнатных квартир снизилась на 0,5%, также как и доля многокомнатных квартир – 1,3%.

В структуре предложения по типу домов в феврале 2015 г. преобладали квартиры, продаваемые в монолитных домах, их доля составила 44,7%, панельные дома 35,9% и меньше всего квартир продаётся в кирпичных домах 19,4%. В сравнении с данными января произошли незначительные изменения: квартир в монолитных домах стало меньше на 0,4%, также как и в панельных – 1,5%. В кирпичных домах цена кв.м. увеличилась на 2%.

В феврале 2015 года количество квартир, выставленных, на продажу на вторичном рынке Московской области составило 27,6 тыс. относительно показателей января количество квартир увеличилось на 19,5%.

В феврале на вторичном рынке Московской области средняя цена составила 1 684$/м2 или 105 253 р./м2 ($ = 62,5 р. курс WinNER). В сравнении с данными января цена кв. м. в рублях увеличилась на 2,2%. В сравнении с показателями аналогичного периода прошлого года цена выросла на 16,3%. На данный рост повлияли последние месяцы

нестабильности курсовых показателей и усилившаяся декабрьская девальвация рубля. Средняя стоимость квартиры составила 94 631$ или 5 914 460 р. ($=62,5 р. по данным WinNER). В сравнении с данными января в рублях средняя стоимость снизилась на 1%. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года в минувшем феврале средняя стоимость выше всего на 18,7%.

В феврале 2015 года на вторичном рынке «Новой Москвы» в продаже 2 949 квартиры, Цена кв.м. в феврале 2015 г. в районах «Новой Москвы» составляет 124 363 руб. В сравнении с данными аналогичного периода прошлого года цена кв.м. выросла на 2,2 %. В сравнении с данными февраля 2014 г. показатель средней цены кв.м. в феврале 2015 г. выросла на 16,3%. Показатель средней цены кв.м. «Новой Москвы» превышает среднюю цену квадратного метра в городах Подмосковья на 18,2% (по состоянию на февраль). Средняя стоимость квартир в районах «Новой Москвы» в январе составила 7 541 394 млн. рублей. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года показатель средней стоимости в феврале 2015 года выше на 18,7%. Показатель средней стоимости в городах «Новой Москвы» выше на 28% чем в Подмосковных городах.

Раздел 3 Совершенствование оценки жилой недвижимости в условиях рынка

3.1 Основные концептуальные подходы по совершенствованию оценки жилой недвижимости

В современной оценочной практике часто используется технология проведения расчетов восстановительной стоимости с использованием сборников УПВС. Начало применения этих сборников было положено в 1997г., когда рыночная информация по объектам недвижимости практически отсутствовала, и применение этих сборников было единственной возможностью определить «рыночную стоимость», в основном, для целей переоценки основных фондов. В последнее десятилетие произошли большие изменения в информационном обеспечении рынка недвижимости и сметного дела. Госстрой РФ перешел на новую сметно-нормативную базу. Постановлением Госстроя России №16 от 08 апреля 2002 г. «О мерах по завершению перехода на новую сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве» отменены с 01.01.2003 нормативные документы Госстроя СССР, составленные в уровне цен, предусмотренном сметно-нормативными базами 1991 г. и 1984 г. Взамен их вводятся государственные элементные сметные нормы (ГЭСН) и федеральные единичные расценки (ФЭР). Госстроем России утверждены и введены в действие:

- ГЭСНр-2001 "Государственные элементные сметные нормы на ремонтно-строительные работы";
- ГЭСН-2001 "Государственные элементные сметные нормы на общестроительные работы";
- ГЭСНм-2001 "Государственные элементные сметные нормы на монтаж оборудования"

ГЭСНы предназначены для определения состава и потребности в ресурсах, необходимых для выполнения строительных работ на объектах,

составления сметных расчетов (смет) ресурсным методом, а также для расчетов за выполненные работы и списания материалов.

Госстрой России производит разработку Федеральных единичных расценок (ФЕР, ФЕРр и ФЕРм) только для Московской области. Далее расценки для Московской области передаются Госстроем в Региональные Центры по ценообразованию в строительстве для привязки расценок к региональным условиям. После привязки сборники расценок отправляются обратно в Госстрой для их дальнейшего утверждения. В настоящее время процесс разработки новой нормативной базы еще не завершен. Проведение оценки недвижимости на основе новой нормативной базы является очень сложной и трудоемкой задачей, требующих специальных знаний и навыков. Для того чтобы новая нормативная база вошла в практику оценки необходимо проведение комплекса работ по разработке программно-вычислительных комплексов, адаптированных к решению прикладных задач оценки недвижимости.

В последнее время начали активно работать региональные центры по ценообразованию в строительстве, появились фирмы, специализирующиеся на представлении информационных услуг, например НПФ «Центр информационных технологий в строительстве».

И только оценщики недвижимости всё ещё пользуются давно устаревшими сборниками 70-х годов прошлого века и при этом на их основе обосновывают «рыночную стоимость» объектов. Опытные оценщики давно поняли недостатки применения сборников УПВС, связанные прежде всего с перечнем затрат, включенных в единичные расценки, усредненной индексацией, не соответствием технологий, соотношением состава работ и т.д.

Так, в сборниках УПВС учтены следующие статьи затрат:

- прямые затраты;
- накладные расходы;
- плановые накопления (прибыль);

- общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка;
- стоимость проектно-изыскательских работ;
- затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- затраты на премиальную оплату труда;
- стоимость содержания дирекции стоящегося предприятия;
- убытки от ликвидации временных зданий и сооружений;
- расходы по перевозке рабочих на расстояние более 3 км. при отсутствии общественного транспорта;
- расходы по выплате работникам надбавок за подвижный характер труда.

Опытные оценщики в своих расчетах используют собственные разработки на основе корректировок аналогов или укрупненных сметных расчетов.

В работе П.Г.Грабового, С.П.Коростелева «Оценка собственности, Часть I. Оценка недвижимости» на конкретном примере показано, что результаты расчетов восстановительной стоимости жилой недвижимости по методологии УПВС существенно, в несколько раз, отличаются от рыночных показателей.

Однако в большинстве, рецензируемых Экспертном советом Российского общества оценщиков отчетах, по-прежнему оценка рыночной стоимости недвижимости базируется на устаревших УПВС. Причем, чтобы как-то приблизить результаты этих расчетов к рыночным показателям в них вводится некий повышающий коэффициент, который назван «прибылью предпринимателя». Принимается он абсолютно произвольно, так как снять этот показатель с рынка в современных условиях не представляется возможным. Здесь следует особо отметить, что в соответствии с МСО-2003 «применение рыночной стоимости требует выработки заключения об оценке исключительно на основе рыночных данных». При применении УПВС

оценщик определяет однозначно не рыночную стоимость, что и должен отразить в отчете.

В России до сих пор нет достоверной информационной базы по укрупненным базовым показателям стоимости строительства, которые имеются у западных оценщиков (по примеру WESSEXS, LAXTONS, R.S.MEANS).

В настоящее время основной признанной информационной базой оценки недвижимости являются разработки ООО «Ко-Инвест». Этой фирмой ежеквартально издается бюллетень "Индексы цен в строительстве", а также серия "Справочник оценщика": "Промышленные здания", "Жилые здания", "Сборники паритетов покупательной способности валют на национальных строительных рынках", "Справочник восстановительной стоимости зданий и сооружений в текущем уровне цен" и др.

При использовании этих изданий необходимо помнить о том, что в основе большинства их расчетов лежит нормативная база времен плановой экономики, индексированная по определенным ценовым коэффициентам и, следовательно, окончательные результаты оценки могут иметь значительную погрешность по причинам, изложенным выше. При применении тех или иных индексов необходимо внимательно изучить предпосылки их вычисления.

Недавно вышел в свет и анонсирован как первый в стране ожидаемый оценщиками Региональный Справочник Стоимости строительства. В нем приведены показатели стоимости по видам строительных работ, укрупненные показатели стоимости (УПС) и «информация для оценки необходимого объема инвестиций в экспресс – варианте». По сути, под последним определением понимается сметная стоимость объектов-аналогов современных зданий и сооружений. В части III РСС приведены «объекты аналоги с технико-экономическими показателями конструктивных элементов, объекты-аналоги с технико-экономическими показателями на объект в целом и сводная таблица технико-экономических показателей,

рекомендуемых для определения стоимости жилых зданий и объектов социально-культурного назначения». Стоимостные показатели определены в ценах на 01.01.2015 г. для "Московского региона". В справочник вошли стоимостные показатели для 18 типов современных жилых зданий и 27 объектов нежилой недвижимости. В РСС этот перечень объектов существенно расширен.

Выход в свет РСС создает условия для применения его в процедурах оценки недвижимости и бизнеса. Если в оценке недвижимости можно применять часть II справочника "Укрупненные показатели стоимости", то в затратном подходе оценки бизнеса возможно применение части III "Объекты-аналоги зданий и сооружений".

Таким образом, сборники РСС должны стать базовой основой оценки недвижимости. Однако имеются и существенные недостатки этих сборников. Главный из них состоит в том, что в них не приводятся исходные данные и основные предположения полученных значений стоимости аналогов. Так, не совсем понятно, каков конкретно состав оборудования учтен в окончательных показателях, что вошло в состав прочих затрат застройщика и т.д. Совместная работа сметчиков, аналитиков и оценщиков в направлении совершенствования РСС, может привести к созданию так необходимой оценщикам недвижимости информационной базы.

3.2 Предложения по совершенствованию оценки жилой недвижимости

Основным направлением развития оценочной деятельности в настоящее время становится именно оценка рыночной стоимости недвижимости. Это становится возможным благодаря тому, что в нашей стране накапливается база данных о действительной рыночной стоимости объектов недвижимости.

В целях упрощения процесса оценки жилой недвижимости в оценочных агентствах может быть использована регрессионная модель стоимости квартиры, которая позволяет рассчитать стоимость жилого объекта недвижимости в зависимости от ряда его параметров.

Пример построения такой модели приведен в журнале «Недвижимость» за декабрь 2005 года. Модель была построена по прайс-листам нескольких риэлтерских фирм, которые занимаются реализацией различного по потребительским характеристикам жилья в различных районах города Москвы [31]. Для анализа была собрана информация о 450 квартирах (по 150 вариантов для каждого типа квартир – одно-, двух-, трехкомнатных) по следующим параметрам:

- стоимость квартиры,
- район, в котором располагается жильё,
- тип собственности:
- государственное жильё,
- жильё, приобретённое по договору приватизации,
- жильё, приобретённое по договору купли-продажи,
- материал дома, в котором расположена квартира:

- панель, кирпич, монолит,

- тип дома:
- элитный,
- улучшенной планировки,
- типовой,
- полногабаритный,
- «хрущёвка»,
- этажность дома,
- этаж, на котором расположена квартира,
- общая площадь квартиры,
- жилая площадь квартиры,
- площадь кухни,

- наличие балкона или лоджии,
- наличие телефона.

Подробно рассмотрим порядок построения модели на примере однокомнатных квартир.

На первом этапе построения модели была проанализирована матрица коэффициентов корреляции с целью выявления параметров, сильно зависящих друг от друга. Главной задачей было отобрать такие факторы, коэффициент корреляции по которым не превышал бы значения 0,8. По результатам анализа была построена матрица коэффициентов корреляции, в которой учитывается 6 факторов, то есть ровно половина из собранных первоначально, так как остальные факторы не удовлетворяли условию, накладываемому на коэффициент корреляции.

На основе собранных данных по выделенным факторам была построена следующая модель регрессии [31]:

$$P = -10,12 + 9,24\ Sобщ + 35,62 * x1 – 21,17 * x2 + 15,07 * x3 + \\ + 65 * x4 + 64,48 * x5 \qquad (1)$$

или в общем виде:

$$P = -a0 + asSобщ + a1x1 + агхг + a3x3 + a4x4 + a5x5 \qquad (2)$$

В представленном уравнении используются следующие обозначения:

P - цена квартиры с фиксированными параметрам, определяемыми ниже,

Sобщ - общая площадь квартиры,

x1 - фиктивная переменная, характеризующая район, в котором располагается квартира,

x2 - фиктивная переменная, характеризующая материал дома, в котором расположена квартира;

x3 - переменная, характеризующая этажность дома, в котором расположена оцениваемая квартира;

x4 - фиктивная переменная, характеризующая этаж, на котором расположена квартира;

x5 - фиктивная переменная, характеризующая наличие телефона в квартире.

Статистические показатели по данной модели подтвердили значимость полученных результатов.

Таким образом, полученная модель очень хорошо отражает зависимость средней стоимости квартир от её параметров на рынке жилья города Москвы (без учёта крайних вариантов).

Представленные модели были внедрены на практике в агентствах недвижимости города Москвы имеющих в своем составе штатных сотрудников по оценке стоимости квартир, поступающих на продажу, а также выступающих в качестве залога в договорах кредитования. Следует отметить, что специалисты высоко оценили эффективность их применения.

Вторая важная проблема, с которой сталкиваются оценщики, - прогнозирование стоимости квартиры в будущем. Особо актуальной эта проблема становится при оценке стоимости квартиры для целей ипотеки, поскольку реализация квартиры будет происходить в будущем, и важно определить темп роста стоимости квартиры на период кредитного договора.

Исходные данные для построения модели динамики цен на вторичном рынке жилья были взяты в журналах «Недвижимость» по кварталам соответствующих лет. Для каждого года была собрана информация по 240 квартирам - по 80 для каждого типа квартир (одно-, двух-, трёхкомнатным). Основная цель построения модели – определение модели изменения цен объектов недвижимости вторичного рынка.

Структура собранных данных по квартирам представлена на рисунках 32, 33, 34.

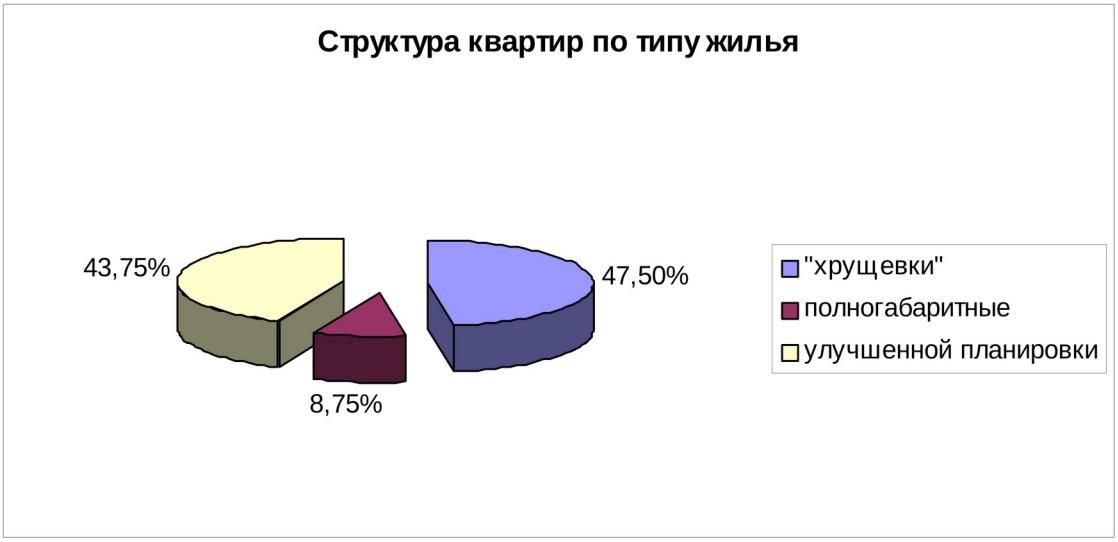

Рисунок - 33. Структура квартир, рассматриваемых при построении модели, по типу жилья

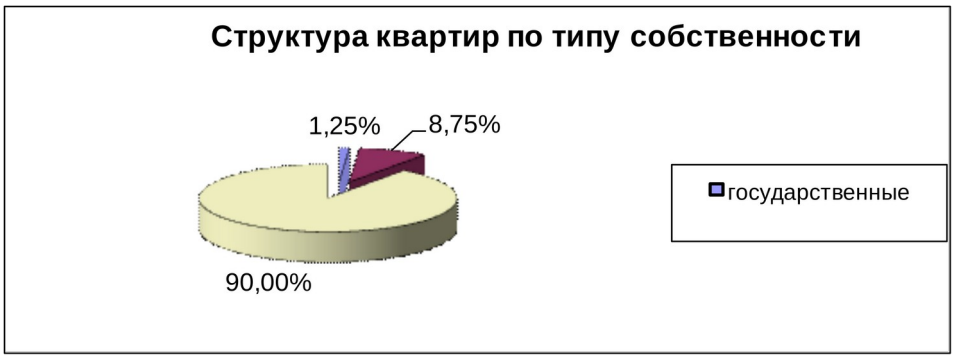

Рисунок - 34. Структура квартир, рассматриваемых при построении модели, по типу собственности



Рисунок - 35. Структура квартир, рассматриваемых при построении модели, по типу материала дома.

Временной анализ экономических явлений различает разные виды эволюций.

1 Тенденция, тренд или долговременное движение. Строгого определения тенденции нет, выявляют её интуитивно. Тенденция соответствует медленному изменению, происходящему в некотором определенном направлении, которое сохраняется в течении длительного периода времени.

2 Цикл, кратковременная составляющая – быстрое квазипериодическое движение, в котором есть фаза возрастания и фаза убывания.

3 Сезонная составляющая – изменения, происходящие регулярно, в отличие от цикла.

4 Случайные флюктуации, эффекты – беспорядочное движение относительно большой частоты, имеющее более или менее постоянный характер.

Некоторые статистические ряды представляют из себя в чистом виде тот или иной вид эволюции, но большая часть – комбинация всех или отдельных компонент.

Теоретически ряд динамики цен является комбинацией тренда, сезонной составляющей и случайных флюктуаций. На современном этапе развития рынка недвижимости нарушена сезонная составляющая цены квартиры, что обусловлено высокими темпами роста цен и инвестиционной привлекательностью рассматриваемого рынка. Именно поэтому особое внимание было уделено выделению тренда в рассматриваемом динамическом ряду.

По данным рядам динамики цен на квартиры была построена следующая модель.

Полином второй степени:

$$y_i = a + bt_2, \quad (3)$$

где i - тип квартиры,

t - временной период.

Необходимо отметить, что в соответствии с критериями, применяемыми в статистике, коэффициент корреляции должен быть близок к 1 (превышать 0,7), коэффициент значимости F должен быть меньше 0,03 (для заданных параметров модели).

Итак, полученные модели хорошо отражают динамику цен на вторичном рынке жилья.

По полученной модели рост стоимости однокомнатных квартир должен был составить 22,0% в 2015 году, фактический рост стоимости составил 24,3%.

По данной модели рост стоимости двухкомнатной квартиры в городе Москве в 2015 году должен был составить 21,7%, а фактически темп прироста составил 21,6%.

В соответствии с представленной моделью рост стоимости трехкомнатной квартиры в Москве в 2015 году должен был составить 21,5%, а фактически темп прироста составил 31,0%.

Подставляя реальные данные по стоимости квадратного метра квартир в Москве в каждом квартале 2015 года, можно отметить, что это значение попадает в границы доверительных интервалов, построенных по модели.

По мнению специалистов, полученная модель адекватно описывает ситуацию, сложившуюся на рынке недвижимости в данный момент. Прогноз роста стоимости жилья к концу 2015 года по отдельным типам квартир совпадает с реальными данными, так как прогнозируемый специалистами рост рынка составляет 20 - 30% [31].

Специалист по оценке постоянно сталкивается с проблемой прогнозирования стоимости квартир, особенно остро эта проблема

проявляется при проведении оценки для целей кредитования. Правильность решения зависит от опыта, квалификации специалиста, а также от качества собранных данных по рынку оцениваемого объекта. Использование в работе специалистов предложенных статистических моделей будет способствовать повышению точности прогнозов, а также качества оценки жилой недвижимости.

Заключение

По результатам проведенного исследования можно сделать следующие выводы.

Возможны три подхода к оценке объектов недвижимости.

Доходный подход состоит в определении стоимости оцениваемого объекта, исходя из сумм тех доходов, которые он сможет генерировать в будущем, и чаще всего используется для оценки коммерческой недвижимости.

Затратный подход определяет стоимость, исходя из затрат на строительство аналогичного объекта (стоимость материалов, транспортных расходов и пр.), и основывается на том, что у оцениваемого объекта стоимость не может быть выше.

Метод сравнения продаж (сравнительный подход) заключается в поиске наиболее близких оцениваемому объекту аналогов и внесении в их стоимость корректировок, учитывающих имеющиеся различия между ними и оцениваемым объектом. Данный подход является основным при оценке жилой недвижимости, так как на рынке имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Совершенствование затратного подхода к оценке жилой недвижимости заключается в разработке документов, сборников, отражающих реальные затраты на строительство аналогичных объектов, поскольку нормативные сборники, используемые оценщиками в ходе своей работы были изданы в 70-х гг. прошлого века и давно устарели, а корректирующие коэффициенты, применяемые в этих подходах ничем не обоснованы.

В качестве основного направления совершенствования рыночных подходов к оценке выступает применение статистических моделей в процессе оценки стоимости объектов недвижимости.

В работе представлены примеры модели для определения стоимости объекта недвижимости от ряда его качественных характеристик, а также

статистическая модель для прогноза стоимости объекта недвижимости через определенный промежуток времени. Необходимо отметить, что эта проблема особенно актуальна в случае оценки недвижимости для целей кредитования, поскольку в этом случае реализация объекта недвижимости происходит спустя некоторое время после проведения оценки. Использование в работе специалистов предложенных статистических моделей будет способствовать повышению точности прогнозов, а также качества оценки жилой недвижимости.

Литература

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ), [Текст]

2 Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", [Текст]

3 Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 N 519 (ред. от 14.12.2006) "Об утверждении стандартов оценки", [Текст]

4 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 29.12.2014), [Текст]

5 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 22.10.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.03.2015), [Текст]

6 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 31.12.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 22.01.2015), [Текст]

7 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 05.05.2014), [Текст]

8 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 N 230-ФЗ (ред. от 31.12.2014), [Текст]

9 Балабанов, И.Т. Операции с недвижимостью в России, [Текст] М. - 2012г.

10 Белокрыс, А.М., Болдырев, В.С., Олейник, Т.Л., Зарубин, В.Н., Нейман, Е.И., Склярова, Е.Н, Страхов, Ю.И., Ушаков, Е.П., Федоров, А.Е., Школьников, Ю.В., Основы оценки стоимости недвижимости, Международная академия оценки и консалтинга, [Текст] М. – 2011;

11 Болдырев, В.С., Введение в теорию оценки недвижимости, [Текст] М. - : Центр менеджмента, оценки, 2011.
12 Болдырев, В.С., Федоров, Л.Е., Введение в теорию оценки недвижимости, Конспект учебного курса, [Текст] Изд-во "Азбука", М. – 2012;
13 Булгаков, С.Н., Наназашвили, И.Х., Мирошниченко, А.С., Дарков, А.К., Гольцов, И.Н., Дукич, Д.Й., Рыбалко, И., "Система экспертиз" и оценка объектов недвижимости", [Текст] М. - 2012. – 352 с.
14 Бурденкова, Е., О некоторых аспектах деятельности риэлтерских фирм. // Вопросы статистики, [Текст] - 2011. - №10. - С.32 - 37.
15 Генри С. Харрисон., Оценка недвижимости, [Текст] М. - : РИО, 2011.
16 Горемыкин, В.А., Экономика недвижимости, [Текст] М. - : Филинъ, 2013.
17 Грибовский, С.В., Оценка доходной недвижимости., [Текст] СПб.: Питер, - 2011.
18 Григорьев, В.В., Оценка объектов недвижимости, теоретические и практические аспекты., [Текст] М. - : ИНФРА - М, 2011.
19 Гришаев, С.П., Правовое регулирование недвижимости. // Государство и право., [Текст] - №3. – 2013.
20 Грязнова, А. Г., Федотова, М. А., Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп., [Текст] М. - 2013. 560 с.
21 Грязнова, А.Г., Федотова, М.А., Оценка бизнеса. М. - : Финансы и статистика, [Текст] 2011.
22 Дубовицкий, С.К., Недвижимость и эволюция, [Текст] - Красноярск: Союз, 2011.
23 Ермолаева, Е., Фролов, А., Затишье перед ростом. Тенденции развитии регионального рынка недвижимости Континент Сибирь, [Текст] - 2013. - №15. - С. 10.

24 Иванова, Е.Н., Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А., [Текст] М. - , 2011. – 344 с.

25 Калинин, В.М., Сокова, С.Д., Оценка технического состояния зданий: Учебник, [Текст] М. - : 2012. – 268 с.

26 Каминский, А.В., Страхов, Ю.И., Трейгер, Е.М., "Анализ практики оценки недвижимости", Международная академия оценки и консалтинга, [Текст] М. – 2012;

27 Коростылев, С.П. "Основы теории и практики оценки недвижимости", Учебное пособие Изд-во "Русская Деловая Литература", [Текст] М. – 2011;

28 Кто есть кто на рынке недвижимости: Справочник, [Текст] – М.: Триада ЛТД, 2011.

29 Кузьминов, Н.Н., Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации, [Текст] – М. - , 2011. – 144 с.

30 Купчина, Л.А., Оценка недвижимости. // Бухгалтерский учёт, [Текст] - 2013. - №2. - С.72 - 75.

31 Лаврухин, О., Рынок недвижимости: этап становления закончен, но что дальше? , [Текст] Ведомости. - № 21. - 2013.

32 Логинов, М. П., К вопросу об оценке недвижимости в России, [Текст] ЭКО. - 2011. - №9. - С. 103 -108.

33 Луков, А.В., Владимирова, И.Л., Холщевников, В.В., Комплексная оценка зданий-памятников истории и культура на рынке недвижимости. Научно-учебное издание, [Текст] М. - , 2012 – 344 с.

34 Нагаев, Р.Т., Недвижимость: энциклопедический словарь, [Текст]М. - : Идеал – Пресс, 2012.

35 Озеров, Е.С., Экономический анализ и оценка недвижимости, [Текст] СПб., 2013. – 536 с.

36 Ордуэй, Н., Фридман, Д., Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, [Текст] М. -: Дело, ЛТД. 2013.

37 Орлов, С.В., Цыпкин, Ю.А. Рыночная оценка имущества города, [Текст] М. - : Юнити, 2012.

38 Прорвович, Ю.А., Оценка земли в Москве, [Текст] М. - : Экономика, 2012.

39 Ресин, В. И., Экономика недвижимости: Учебное пособие, [Текст] М. - 2012.

40 Рутгайзер, В.М., Оценка рыночной стоимости недвижимости Изд-во "Дело", [Текст] М. – 2011

41 Рынок оценки в 2011 году. Аналитический обзор // Эксперт, [Текст] - 2013. - №5. - С. 64 - 72.

42 Сивец, С.А., Статистические методы в оценке недвижимости и бизнеса, [Текст] М. - : Зазеркалье, 2012.

43 Сивец, С.А., Баширова, Л.А. Как оценить имущество (пособие для заказчиков оценки), [Текст] М. - : Зазеркалье, 2011.

44 Сивец, С.А., Левыкина, И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости, [Текст] М. - : Зазеркалье, 2011.

45 Симионова, Н.Е., Шеина, С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости", Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета Изд. центр г. Ростова-на-Дону "МарТ", [Текст] М. – 2012. – 448 с.

46 Тарасевич, Е. И. Оценка недвижимости, [Текст]– С.-П., Санкт-Петербургский технический университет.2011.

47 Тарасевич, Е.И. Методы оценки недвижимости, [Текст] Изд-во ТОО "Технобалт", СПб. – 2012

48 Тарасевич, Е.И. Оценка недвижимости, [Текст] - СПб.: СПб ГТУ, 2012.

49 Тэпман, Л.Н. Оценка недвижимости", под редакцией В.А. Швандара, Учебное пособие, [Текст] Изд-во "ЮНИТИ-ДАНА", М. – 2012;

50 Учебно – практическое пособие / Под ред. д.э.н, проф. В. З. Черника, [Текст] М. - : Издательство РДЛ, 2011. – 272 с.

51 Федотова, М. А., Уткин, Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник, [Текст] М. - : Издательство "ЭКМОС", 2012.

52 Федотова, М.А., Уткин, Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса, [Текст] М. -:ЭКМОС, 2011.

53 Фридман, Д., Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, [Текст] М. - : Дело, 2013.

54 Фридман, Д., Ордуэй, Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, [Текст] Изд-во "Дело", М. – 20-13;

55 Шевчук, Д.А., Оценка недвижимости и управление собственностью, [Текст]– Ростов-н/Д., 2012. – 155 с.

56 Яскевич, Е.Е. Практика оценки недвижимости, [Текст] Москва: Техносфера, 2011. – 504 с.