

«Недвижимое имущество (например, дома, поля, лагуны, долины, пруды и пр.) не может быть утрачено как движимое».

Лука Пачоли

РАЗДЕЛ 1

ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ И ИХ КЛАССИФИКАЦИИ

Глава 1. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ: СУЩНОСТЬ И ОСНОВНЫЕ ПРИЗНАКИ

- 1.1. Отнесение материальных объектов к недвижимым
- 1.2. Признаки объектов недвижимости
- 1.3. Особенности объектов недвижимости
- 1.4. Жизненный цикл объектов недвижимости
- 1.5. Износ объектов недвижимости

Глава 2. ЗЕМЛЯ БАЗИС В ТЕОРИИ И ПРАКТИКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

- 2.1. Система классификации объектов недвижимости
- 2.2. Целевое назначение земель в РФ
- 2.3. Зонирование земель поселений. Городское пространство
- 2.4. Государственный земельный кадастр
- 2.5. Земельные отношения и землеустройство

Глава 3. ХАРАКТЕРИСТИКИ И КЛАССИФИКАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

- 3.1. Системы классификаций объектов недвижимости
- 3.2. Классификации жилых объектов недвижимости
- 3.3. Классификация малоэтажных жилых комплексов и индивидуальных жилых строений
- 3.4. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход
- 3.5. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли

После изучения раздела студенты должны:

ЗНАТЬ:

экономическое и юридическое содержание и сущность понятий «объект недвижимости», «недвижимость» и «недвижимое имущество»;

специфику понятия «основные фонды»;

сущностные характеристики объектов недвижимости;

стадии жизненного цикла объектов недвижимости;

инструменты гибкого регулирования в городах при планировании градостроительства;

категории земель;

субъектов земельных отношений;

сущность землеустройства;

структуру земельного кадастра

основные подходы классификации жилых объектов недвижимости;

существующие подходы классификации малоэтажных жилых комплексов и ИЖС;

особенности предприятия как особого объекта недвижимости;

классификацию и характеристику объектов недвижимости приносящей доход и создающих условия для получения прибыли;

УМЕТЬ:

определять виды износа объектов недвижимости выделять общее имущество в многоквартирном доме;

дать характеристику жилого объекта недвижимости;

определить и объяснить сущность любого объекта недвижимости как блага или как источника дохода;

высказать свою точку зрения по поводу развития отдельных секторов коммерческих объектов недвижимости региона;

ВЛАДЕТЬ:

экономической терминологией и лексикой данного раздела;

методикой кодировки объекта недвижимости.

Глава 1

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ: СУЩНОСТЬ И ОСНОВНЫЕ ПРИЗНАКИ

Изучение объектов и рынка недвижимости предполагает семантический (смысловой) анализ слов и выражений, отражающих их сущность. В Гражданском кодексе РФ (далее – ГК РФ) недвижимость определяет правовые отношения объекта недвижимости как объекта собственности. Под термином «имущество» понимается совокупность имущественных прав, принадлежащих определенному лицу, т. е. это материальный объект гражданского права, прежде всего права собственности. Соответственно понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество» определяют правовые отношения объекта собственности (недвижимости), т. е. совокупность прав на объект недвижимости. Деление объектов на недвижимое и движимое имущество (п. 1, 2 ст. 130; п. 1, 2, 4, 6 ст. 131; ст. 132 ГК РФ) также проведено по основанию, связанному с правом (законом), а не в соответствии с их физической сущностью.

«Недвижимое имущество – это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней».¹

«...Имущества являются недвижимыми по их природе, или в силу их назначения, или вследствие предмета, принадлежность которого они составляют».²

«Недвижимое имущество – реальная земельная и вся материальная собственность. Включает все материальное имущество под поверхностью земли, над ее поверхностью или прикрепленное к земле».³

«Недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги».¹

¹ Оксфордский толковый словарь по бизнесу. – М., 1995. С. 543.

² Кулагин М. Предпринимательство и право: опыт Запада / Под ред. проф. Е. А. Суханова. – М., 1992. С. 110–115.

³ Розенберг Д. Инвестиции: Терминологический словарь / Университет Рутджерс (США). – М., 1992. С. 268.

Во всех приведенных определениях речь идет о земле и всем, что неразрывно с ней связано.

В XIX в. в России были широко распространены понятия *имение*, *поместье*, что определялось как имущество или личная собственность в виде земельного владения помещика, обычно с усадьбой. В советской экономике понятие *недвижимость* не применялось, было лишь известно, что «недвижимость (это) в феодальном и буржуазном праве земельные участки, стоящие на них капитальные здания, сооружения и некоторые другие объекты».

В современной теории и практике рынка недвижимости в США различают такие понятия, как *физический объект (real estate)* и *правовые отношения (вещные права)*, связанные с недвижимостью (*real property*).

real – действительный, реальный, настоящий, натуральный, неподдельный, непритворный (экон.), реальный (юридич., экон.), **недвижимый** (филос.), вещественный, материальный (спец.), истинный (юридич.), вещный (матем.), вещественный, действительный;

estate – поместье, имение, имущество, состояние;

property – собственность, право собственности, свойство, качество.

Соответственно и в русском языке, если мы говорим о физической сущности объектов недвижимости, необходимо употребление понятия «объект недвижимости», а если мы подразумеваем правовые отношения (владение, пользование, распоряжение, т. е. собственность) более корректно будет употреблять термины «недвижимое имущество» или «недвижимость».

1.1. Отнесение материальных объектов к недвижимым

До введения в действие первой части ГК РФ² в отечественной экономической теории и хозяйственной практике понятие *объект недвижимости* отсутствовало, а использовалось понятие *основные фонды*. Выведение земли за рам-

¹ Свод законов Российской империи: Свод законов гражданских. — Пг., 1914. Т. 10. Ч. 1. С. 71.

² С 01.01.1995 г.

ки товарно-денежных отношений привело к трансформации понятия «объект недвижимости» в понятие «основные фонды». *К основным фондам отнесены предметы производственного и непроизводственного назначения (здания, сооружения, жилые помещения, машины, оборудование, взрослый рабочий и продуктивный скот, многолетние насаждения), которые в своей натуральной форме функционируют и используются в народном хозяйстве на протяжении ряда лет и в течение всего срока службы не теряют своей потребительской формы.* Основные фонды (без машин и оборудования) – составная часть недвижимого имущества – являются более узким понятием, поскольку в составе основных фондов не учитывается земля.

ГК РФ (ст. 130) определяет, что к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, *объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и изменения назначения невозможно*, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Таким образом, отличительной особенностью объектов недвижимости является их неразрывная связь с землей, что предполагает ее значительную стоимость (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве объектов недвижимости). *Вне связи с земельными участками объекты недвижимости теряют обычное назначение и понижаются в цене.*

Так, не рассматриваются в качестве объектов недвижимости деревья, выращиваемые в специальных питомниках, или дома, предназначенные под снос.

По происхождению различают объекты недвижимости:

- созданные природой без участия человека;
- являющиеся результатом труда человека;
- созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

Одним из неурегулированных в полной мере остается вопрос об отнесении к объектам недвижимости предметов, не имеющих неразрывной связи с земельным участком, хотя отделить их от этого земельного участка достаточно

сложно. Речь, в частности, может идти о статуях весом в несколько тонн, не скрепленных с фундаментом, или зданиях, установленных на поверхности земли на блоках.

Некоторые виды недвижимого имущества могут *юридически переходить в движимое имущество*. Так, например, леса и многолетние насаждения по определению относятся к недвижимому имуществу, а заготовленный лес – это уже движимое имущество.

Оборудование, размещенное в зданиях и сооружениях (отопление, водопровод, канализация, электрооборудование, лифты, решетки, вторые металлические двери), относится к объектам, не связанным с землей. Но поскольку оно стало неотъемлемой частью объекта недвижимости, то в случае сделки по этому объекту следует детально описывать все оборудование, включаемое в его состав.

К недвижимости относятся и предприятия как имущественные комплексы.¹

Законом не определен обязательный перечень элементов, входящих в состав имущественного комплекса. Как правило, в него входит имущество, необходимое для производственного функционирования.

В практике хозяйственной деятельности имущественный комплекс рассматривается как совокупность объектов недвижимости, принадлежащих одному собственнику: земельный участок (или несколько участков) с совокупностью функционально связанных зданий, сооружений, передаточных устройств, технологического оборудования, предназначенных для хозяйственной деятельности.

В состав имущественного комплекса входит имущество, которое необходимо для производственного функционирования.

При осуществлении хозяйственной деятельности важно знать, по каким критериям имущественный комплекс может быть признан или не признан

¹ В соответствии с федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимость, имущество и сделок с ним» (№ 122-ФЗ от 21.07.1997 г.).

предприятием. Если отчуждаемый имущественный комплекс пригоден для ведения предпринимательской деятельности, т. е. образует технологически единое целое, замкнутый производственный цикл, его следует считать предприятием, а продажу регулировать нормами ГК РФ.¹ Для признания имущественного комплекса предприятием он должен включать элементы, позволяющие субъекту предпринимательской деятельности самостоятельно производить продукцию, выполнять работы или оказывать услуги и тем самым систематически получать прибыль. При этом набор элементов зависит от профиля деятельности, финансово-экономических, территориальных и иных условий функционирования предприятия.

Предприятие как объект недвижимости составляет единый имущественный комплекс, включающий не только все виды имущества, предназначенные для его деятельности, но и неимущественные права. Так, например, часто встречаются предприятия, которые арендуют объекты недвижимости, т. е. в состав предприятия входит имущественное право пользования объектом недвижимости для определенной производственной деятельности.

Согласно ГК РФ, *предприятие*² – это производственно-хозяйственный комплекс, имущество которого полностью обособлено от имущества организации, это базовый компонент инфраструктуры организации. Объекты недвижимости – это пространственный ресурс ее деловой активности, жизнедеятельности персонала и организации (рис. 1.1).

¹ Гл. 30 ГК РФ.

² Ст. 132 ГК РФ.



Рис. 1.1. Предприятие как особый объект недвижимости

Итак, к объектам недвижимости относятся наиболее ценные и общезначимые объекты основных средств и такие объекты недвижимости, как земля и недра, имеющие большую экономическую и стратегическую значимость для любого государства во все времена.

1.2. Признаки объектов недвижимости

Все искусственные постройки (объекты недвижимости) имеют в своем составе земельный участок и обладают родовыми признаками, которые позволяют отличить их от объектов, не связанных с землей:

1. *Стационарность, неподвижность* – характеризует прочную физическую связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможность его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его не пригодным для дальнейшего использования.

2. *Материальность* – объект недвижимости всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах. Физические характеристики

объекта недвижимости включают данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, окружающей среде, подъездных путях, коммунальных услугах, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте. Совокупность этих характеристик определяет полезность физического объекта, которая и составляет основу стоимости объекта недвижимости. Однако сама по себе полезность не определяет стоимость. Любой физический объект имеет стоимость, обладая в той или иной мере такими характеристиками, как пригодность и ограниченный характер предложения. Ограниченность предложения способствует повышению стоимости. Социальные идеалы и стандарты, экономическая деятельность, законы, правительственные решения и действия, природные силы оказывают влияние на поведение людей, обуславливая изменение стоимости объекта недвижимости.

3. *Долговечность* объектов недвижимости выше долговечности всех иных товаров (кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов). Например, согласно действующим в России строительным нормам и правилам (СНиП), жилые здания в зависимости от материала основных конструкций (фундамента, стен, перекрытий) подразделяются на 6 групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет.

Длительность кругооборота земли при правильном ее использовании бесконечна, а нарушение норм эксплуатации приводит к невозможным потерям.

Кроме основных родовых признаков объектов недвижимости можно выделить и *частные признаки*, которые определяются конкретными показателями в зависимости от вида объектов.

Практически невозможно говорить о двух одинаковых квартирах, участках или строениях, так как у них обязательно будут различия в расположении по отношению к другим объектам недвижимости, к инфраструктуре и даже к сторонам света, что указывает на *разнородность, уникальность и неповторимость* каждого объекта недвижимости.

Объекты недвижимости обладают повышенной экономической ценностью, так как предназначены для длительного пользования и не потребляются в

процессе использования. Как правило, объекты недвижимости отличаются конструктивной сложностью, и поддержание их в надлежащем состоянии требует больших затрат.

1.3. Особенности объектов недвижимости

С точки зрения экономики объект недвижимости можно рассматривать как *благо* и как *источник дохода* (рис. 1.2).

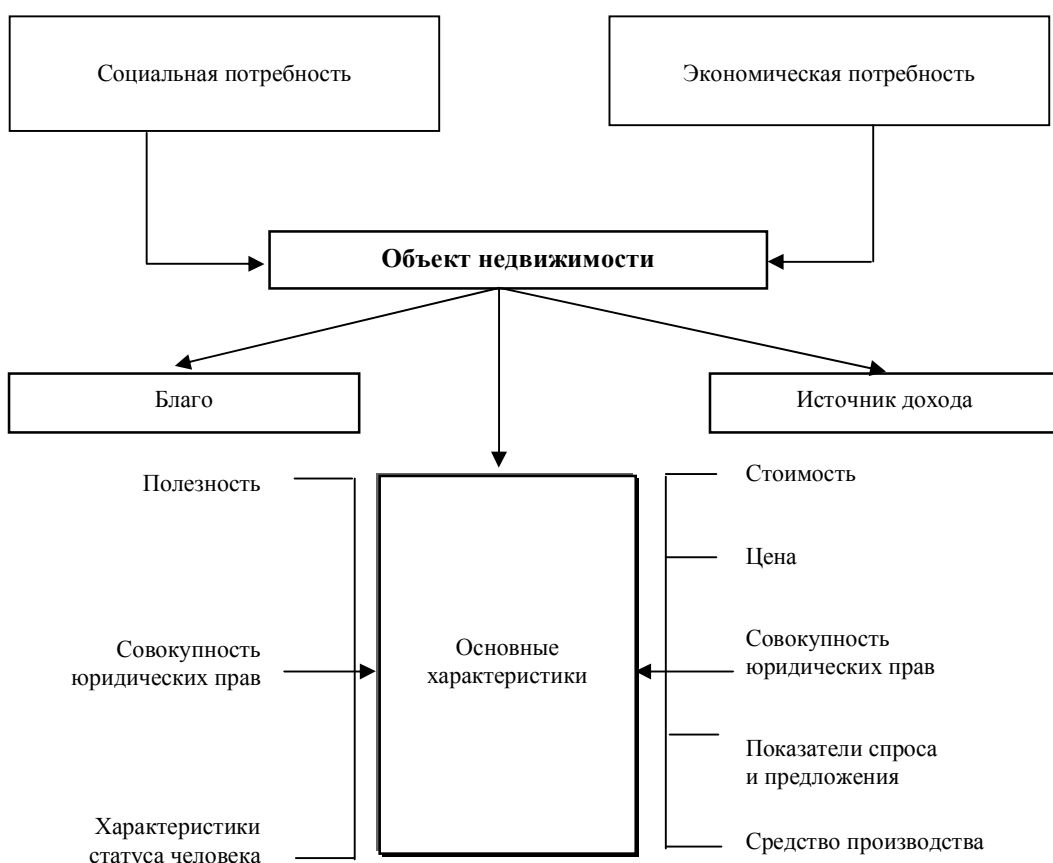


Рис. 1.2. Сущностные характеристики объектов недвижимости

Под понятием *благо* в экономической теории подразумевается любой объект потребительского выбора, способный доставить определенное удовлетворение потребителю (повысить уровень его благосостояния). Благами могут служить как предметы, так и действия (в данном случае объекты недвижимости

и услуги, оказываемые на рынке недвижимости). Отметим, что при этом нет различия между благами материального и нематериального характера.

Земля как всеобщее благо выполняет функции жизнеобеспечения людей в сельской местности и социально-территориального развития нации. В качестве источника дохода земля – основа сельскохозяйственного производства, самостоятельный сложный (в экономической связи с построенными зданиями, сооружениями) объект инвестирования, часть национального богатства, объект налогообложения, источник природных ресурсов (единственный из всех объектов недвижимости). Жилые объекты недвижимости могут рассматриваться как прямой и косвенный источники дохода. Жилье как объект купли-продажи является прямым источником дохода, а жилищное строительство – источник косвенного дохода, который стимулирует развитие проектной деятельности, промышленности строительных материалов, способствует строительству объектов инфраструктуры, дорожному строительству, развитию городского транспорта, сферы торговли и услуг.

Объекты недвижимости могут являться обеспечивающим ресурсом, что характерно для организаций, бизнес которых не базируется на операциях с недвижимостью. Для них важно соответствие структуры, состава и качества объектов недвижимости целям и задачам основного бизнеса организации. Структурная реорганизация таких компаний, как правило, сопровождается реорганизацией имущественного комплекса, существенным перераспределением собственности, реализацией инвестиционных проектов, в том числе для развития новых производств и отдельных линий. Операции с недвижимостью в таких организациях могут иметь место как вспомогательный бизнес, например, продажа непрофильных активов или сдача в аренду незадействованных объектов недвижимости.

Объекты недвижимости могут выступать как предмет специализации организации, ее деловой активности, как основной источник доходов. Это, например, крупномасштабные портфели объектов жилой и нежилой недвижимости в инвестиционных, страховых и пенсионных фондах.

Другим типом организаций, для которых объект недвижимости составляет основу их активов и профессиональной деятельности, являются фирмы-застройщики. Их бизнес по своей сути связан с приобретением земельных участков, реализацией проектов развития, например путем застройки приобретенных участков объектами жилой и коммерческой недвижимости с их последующей продажей.

На место и роль объектов недвижимости, безусловно, влияют масштаб и специализация организации. Особое место занимают объекты недвижимости в современном наукоемком и высокоавтоматизированном производстве, в то время как в виртуальном бизнесе можно обойтись арендованным помещением, т. е. минимумом физического производства.

Благо обладания объектом недвижимости и получения доходов от его использования неотъемлемо от бремени связанных с этим расходов, издержек и риска. На собственника возлагается обязанность¹ содержания объекта недвижимости (охрана, ремонт и поддержание в должном состоянии), если законом (договором) это *бремя* (либо часть его) не возложено на иное лицо.

Собственник несет риск случайной гибели или порчи объекта недвижимости, т. е. его утраты или повреждения при отсутствии чьей-либо вины в этом.²

Любой объект недвижимости существует в единстве физических, экономических и правовых свойств (рис. 1.3), каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве определяющего в зависимости от складывающихся ситуаций, целей и стадий анализа. *Сущность объектов недвижимости* заключается в триединстве категорий: материальной (физической), правовой и экономической.

¹ Ст. 210 ГК РФ.

² Ст. 211 ГК РФ.

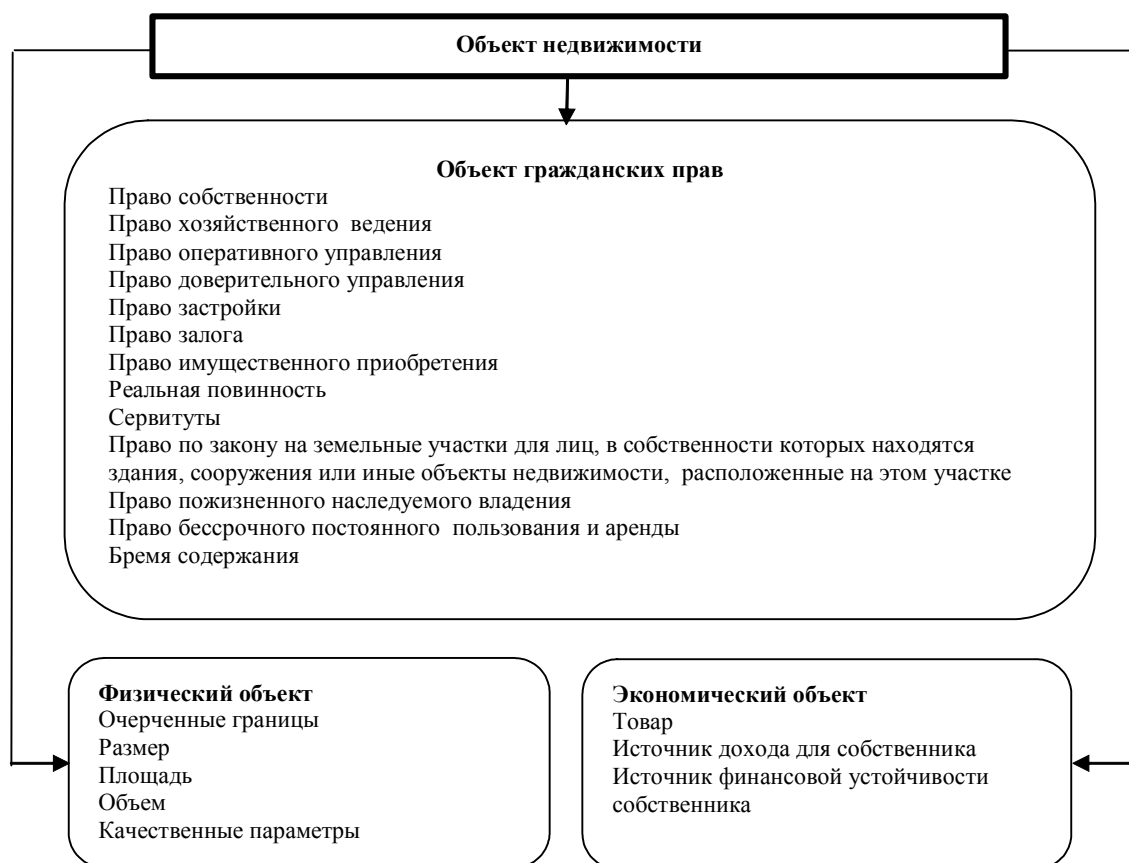


Рис. 1.3. Триединство объектов недвижимости

1.4. Жизненный цикл объектов недвижимости

Жизненный цикл объекта недвижимости как физического объекта – это последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до ликвидации (утилизации). Жизненный цикл материальных объектов состоит из следующих этапов: замысел – рождение – зрелость – старение – смерть.

Стадии жизненного цикла объекта недвижимости именуются по-другому: предпроектная – проектная – строительства – эксплуатации – закрытия.¹

1. *Предпроектная (начальная) стадия* включает анализ рынка недвижимости, выбор объекта недвижимости, формирование стратегии проекта, инвестиционный анализ, оформление исходно-разрешительной документации, привлечение кредитных инвестиционных средств.

¹ Более подробно см.: Асаул А. Н., Абаев Х. С., Молчанов Ю. А./ Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов. – СПб.: Гуманистика, 2007. – 240 с.

2. *Стадия проектирования* включает разработку финансовой схемы, организацию финансирования, выбор архитектурно-инженерной группы, руководство проектированием.

Основные задачи этого периода – сокращение длительности стадий, повышение потребительских качеств объектов недвижимости и самая главная – *минимизация эксплуатационных затрат* на всех стадиях жизненного цикла.

Очевидно, что на первых двух стадиях прибыль не образуется, так как они имеют мотивационный характер.

3. *Стадия строительства* заключается в выборе подрядчика, координации ведения строительных работ и контроле качества строительства, смет затрат и расходов. На данной стадии появляются реальные свидетельства соответствия строящегося объекта требованиям сегмента рынка недвижимости, обусловленные логикой жизненного цикла. В этот период решаются задачи увеличения доли вложений потенциальных потребителей, так как рост объема предложений и прибыли свидетельствует о достаточно широком рыночном признании.

4. *Стадия эксплуатации* объекта недвижимости предполагает обслуживание и ремонт объектов и их реконструкцию. Эксплуатация объектов недвижимости включает: эксплуатацию и ремонт оборудования и помещений, материальный учет, противопожарную охрану и технику безопасности, управление коммуникациями, утилизацию и переработку отходов, изменения и перестройки, устранение аварийных ситуаций и охрану объекта.

Реконструкция объектов недвижимости — коренное переустройство, переделка с целью усовершенствования комплекса организационных и технических мероприятий, направленных на устранение морального и физического износа объектов недвижимости в целом или отдельных их элементов и систем.

Обслуживание – работы, выполняемые для обеспечения нормативного срока эксплуатации объектов недвижимости; они не ведут к увеличению его стоимости, но предотвращают обветшание и выход из строя отдельных элемен-

тов. Цель обслуживания – обеспечить использование объекта по прямому назначению.

Ремонт – работы по устранению повреждений (изношенности) объекта недвижимости с целью восстановления его нормального эксплуатационного состояния. Ремонтные работы делятся на мелкие и крупные. Мелкий ремонт продолжительностью 1–2 дня не продлевает срока службы объекта и не увеличивает его стоимости. Крупный ремонт (более 2 дней) продлевает срок службы объекта недвижимости, но не увеличивает его стоимости.

Замена – это процесс замещения негодных или морально устаревших компонентов основных фондов, входящих в состав объекта недвижимости, аналогичной единицей.

5. *Стадия закрытия объекта* – полная ликвидация его первоначальных и приобретенных функций, результат – либо снос, либо качественно новое развитие. На этой стадии требуются значительные затраты на ликвидацию, которые являются результатом владения объектом недвижимости. Если объект недвижимости получает новое качественное развитие, затраты на изменение относятся к затратам владения в расчете на новую функцию.

Аналогично жизненному циклу объектов недвижимости можно разбить на стадии *жизненный цикл имущественного комплекса*:

1. *Формирование* имущественного комплекса (нормативное оформление результатов сделок с объектами недвижимости и прав на них: купля-продажа, вклад в уставный капитал, аренда, лизинг).

2. *Развитие* имущественного комплекса (новое строительство, прием на баланс).

3. *Ликвидация* имущественного комплекса – торги и другие механизмы продажи имущества (в том числе и недвижимого) организации-банкрота в соответствии с нормативно-правовыми положениями конкурсного производства.

Жизненный цикл объектов недвижимости как собственности с точки зрения владельца повторяется многократно, с каждым новым владельцем, вплоть до окончания срока экономической или физической жизни объекта. Исходя из

триединства категорий – материальной (физической), правовой (юридической) и экономической – жизненный цикл объекта недвижимости можно разделить на три этапа (рис. 1.4). Каждый этап включает определенные мероприятия и действия собственника.

І этап

1. *Создание* – инвестиционно-строительный этап развития объектов недвижимости (инвестиционный замысел, определение назначения объекта, его проектирование, землеотвод, строительство (реконструкция), сдача в эксплуатацию). Этот этап наиболее сложен, ибо он состоит из многочисленных составляющих, от решения которых зависит эффективность функционирования объекта недвижимости

ІІ этап

2. *Оборот прав* на ранее созданную недвижимость, включая продажу, сдачу в аренду и т. д. На этом этапе происходят возврат вложенных инвестиций, получение прибыли, а также начало морального и физического износа

ІІІ этап

3. *Управление* объектами недвижимости – эксплуатация, ремонт, поддержание в системе городских инфраструктур и коммунального хозяйства. Этот этап наиболее продолжителен и ограничивается целесообразностью эксплуатации объекта недвижимости и размером затрат на устранение физического и морального износа

Рис. 1.4. Этапы существования объекта недвижимости

Жизненный цикл объекта недвижимости подчиняется определенным закономерностям¹ и включает срок экономической и физической жизни (рис. 1.5):

1. *Срок экономической жизни* определяет период времени, в течение которого объект может быть использован как источник прибыли, и заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в стоимость объекта.

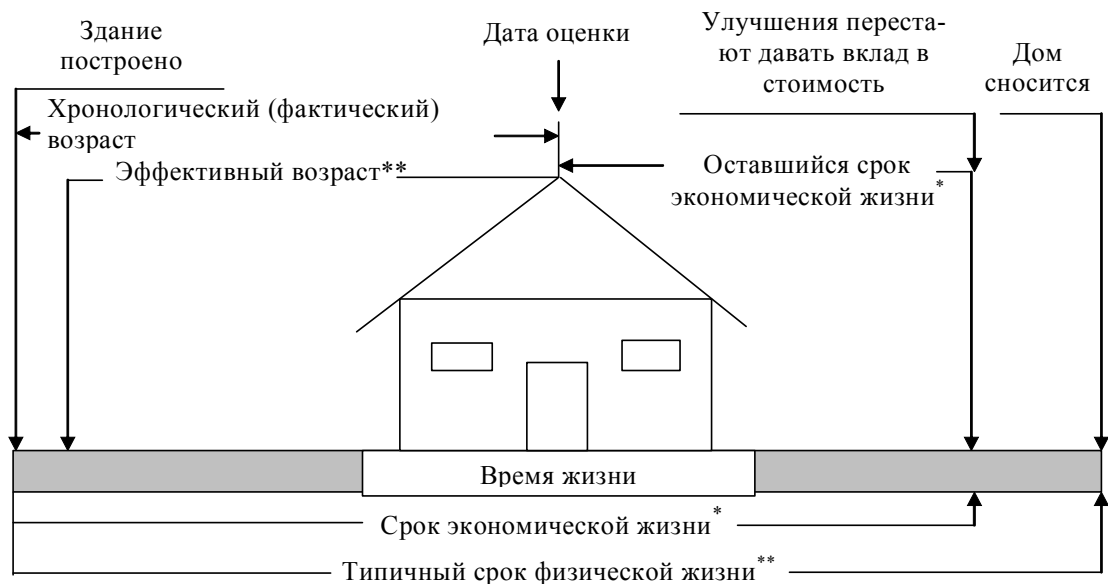
2. *Типичный срок физической жизни*² – период реального существования объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии до его сноса. Определяется нормативными документами.

Физический и экономический сроки жизни объектов недвижимости носят объективный характер, который можно регулировать, но нельзя отменить.

3. *Время жизни* – отрезок времени, когда объект существует и в нем можно жить или работать.

¹ Харисон Г. Оценка недвижимости / Пер. с англ. — М.: РОО, 1994.

² В российской терминологии – нормативный срок службы.



* Может увеличиваться за счет реконструкции, переоборудования (перестройки), модернизации или изменения условий.

** Может быть больше фактического возраста здания.

Рис. 1.5. Срок жизни здания или сооружения

С точки зрения периода жизни объекта недвижимости выделяют следующие сроки:

1. *Эффективный возраст*, отражающий возраст объекта в зависимости от внешнего вида и технического состояния.
2. *Хронологический (фактический) возраст*, соответствующий периоду пребывания объекта в эксплуатации с момента его ввода.
3. *Оставшийся срок экономической жизни*, используемый для оценки объекта экспертом-оценщиком и составляющий период от даты оценки до окончания экономической жизни объекта.

1.5. Износ объектов недвижимости

Продолжительность физического срока жизни объекта недвижимости (кроме земли), экономический и эффективный возраст зависят от износа – процесса, имеющего силу законов природы. Существуют три вида износа: физический, моральный и внешний (экономический) (рис. 1.6).

Все виды физического износа, как правило, приводят к негативным последствиям: ухудшаются отдельные потребительские и эксплуатационные характеристики объекта недвижимости, увеличивается частота его ремонтов, ремонтные работы становятся все дороже. В какой-то степени замедлить физический износ можно путем внедрения системы технического обслуживания.

Понятие «износ», используемое в оценочной деятельности, необходимо отличать от понятия «амортизация», применяемого в бухгалтерском учете. Износ с точек зрения бухгалтера и оценщика – разные процессы.¹

В бухгалтерских документах износ – это экономический механизм компенсации износа основных фондов, который принято называть амортизацией.

В соответствии с положением о порядке амортизационных отчислений по основным фондам износ отдельных объектов определяется линейным методом (в денежном эквиваленте) по формуле

$$\left. \begin{array}{l} \text{Балансовая (первоначальная или} \\ \text{восстановительная) стоимость} \end{array} \right\} \times \text{Норма амортизационных отчислений.} \quad (1.1.)$$

В России применяются единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление, которые дифференцированы по классификационным группам основных фондов. В зарубежной практике (кроме равномерного метода начисления износа) применяют также методы убывающего остатка, кумулятивный и метод «фактор фонда возмещения», который опирается на теорию сложных процентов. Этими методами пользуются при оценке на базе доходного подхода.

¹ Более подробно см.: Оценка стоимости машин и транспортных средств оборудования: Учеб. пособие / А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, А. Г. Бездудная, П. Ю. Ерофеев; Под ред. А. Н. Асаула. – СПб.: Гуманистика, 2007. 296 с.

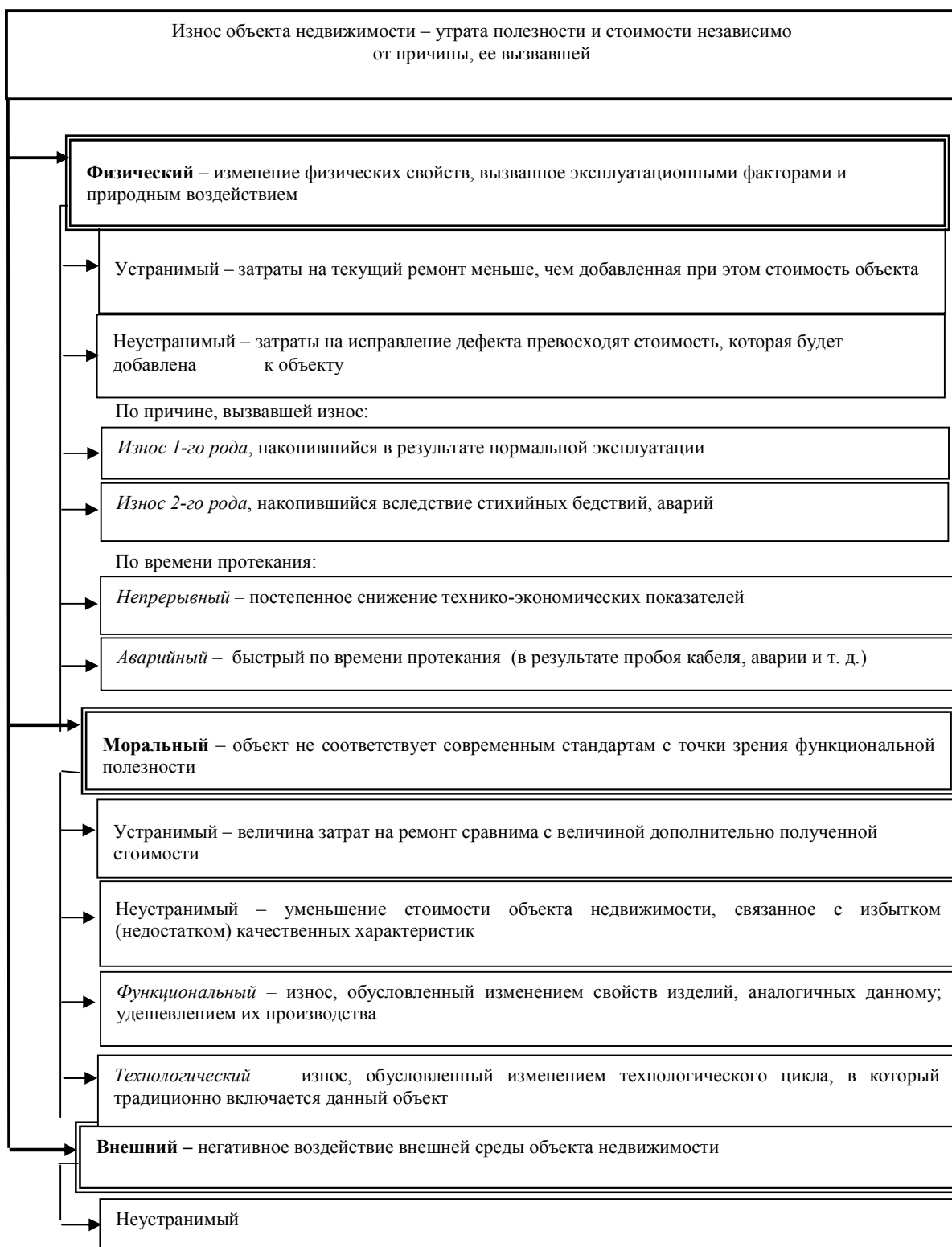


Рис. 1.6. Виды износа

Моральный износ – это снижение потребительской привлекательности объекта недвижимости, обусловленное устаревшими архитектурой здания, планировкой, инженерным обеспечением. *Моральный износ* подразделяется на

функциональный и технологический. *Функциональный износ* связан с расширением функциональных возможностей у новых объектов недвижимости (аналогичных существующим). В результате функционального износа объекты недвижимости старых построек становятся для будущих собственников менее привлекательными и дешевеют. *Технологический износ* связан с научно-техническим прогрессом – появлением новых конструкций, технологий и материалов, что приводит к снижению себестоимости объектов недвижимости и эксплуатационных затрат. Моральный износ, как и физический, может быть устранимым и неустранимым.

Критерием устранимости износа является сравнение затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости: если последняя превышает затраты на восстановление, то функциональный износ является устранимым. Величина устранимого функционального износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на ту же дату без обновленных элементов.

Внешний (экономический) – это снижение стоимости здания вследствие негативного изменения его внешней среды под воздействием экономических, политических и других факторов. Причинами внешнего износа могут являться: общий упадок района, в котором находится объект; действия правительства или местной администрации в области налогообложения, страхования; прочие изменения на рынке занятости, отдыха, образования.

На величину внешнего износа существенно влияет близость к малопривлекательным природным или искусственным объектам (очистным сооружениям, ресторанам, танцевальным площадкам, бензоколонкам, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям).

Экономический износ, в отличие от физического и морального, всегда будет необратимым.