

Глава 3

ХАРАКТЕРИСТИКИ И КЛАССИФИКАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Классификация объектов недвижимости не только способствует более успешному их изучению, но и дает профессионалам и потребителям единые ориентиры. Признаки классификации объектов недвижимости, являющиеся основой для группировки, различны, как различны мотивация и условия платежеспособности. Единого типологического критерия, интегрирующего влияние всех факторов, нет. На практике применяют несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости. Но всегда надо помнить, что *рынок недвижимости развивается не по классификации, а в соответствии с потребностями его участников*. Поэтому всегда появляются объекты смешанных форматов, а некоторые лишь отчасти совпадают с классическими определениями.

3.1. Системы классификаций объектов недвижимости

Определение объектов недвижимости предполагает наличие в их структуре двух элементов (рис. 3.1):

1. Естественных (природных) объектов – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Их еще называют «недвижимостью по природе».

2. Искусственных объектов (построек): многоквартирные дома, коммерческие, общественные (специальные) здания и сооружения, инженерные сооружения.

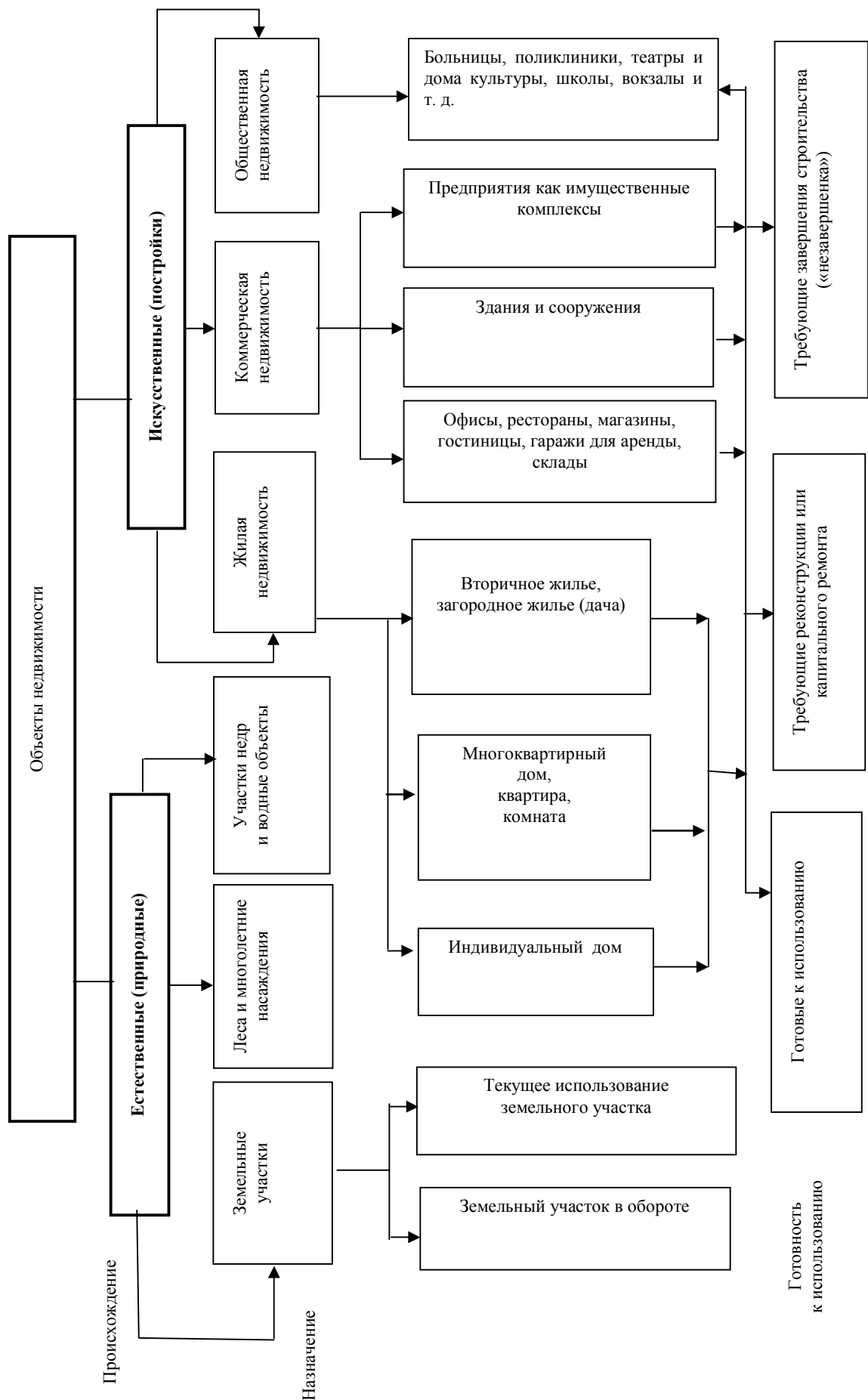


Рис. 3.1. Укрупненная классификация объектов недвижимости

Многоквартирный дом – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (выше 20 этажей).¹

Объектами жилой недвижимости могут также быть секция (подъезд), этаж в подъезде, жилые помещения.

Жилым помещением признается изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

Жилым домом признается индивидуальное обособленное здание, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с их проживанием в доме.

Квартирой считается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с проживанием.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан.

Под *помещением*² понимают единицу объекта недвижимости, выделенную в натуре и предназначенную для самостоятельного использования для жилых и иных целей.

Любой *многоквартирный дом* как объект недвижимости представляет собой единую и целостную конструкцию, но с позиции использования для проживания данная конструкция неоднородна, так как кроме личной собственности на жилье она включает долевую собственность на общее имущество.

Общее имущество – все инженерно-технические и прочие системы, без которых невозможно эксплуатировать обособленные личные объекты недви-

¹ Приведенная классификация применяется в России, в мировой практике классификация зданий по этажности другая (например, высотный дом – свыше 50 этажей).

² Функциональное назначение помещений определяется проектной документацией, строительными нормами и правилами (СНиП), документами бюро технической инвентаризации (БТИ) и действующим законодательством.

жимости (квартиры), а также земельный участок,¹ на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства. Без общего имущества не может существовать обособленный (личный) объект недвижимости – квартира. Это имущество обладает свойствами неделимости. Это означает, что *любой владелец помещения (жилья)* должен владеть одновременно правом единоличной собственности на жилье и правом долевой собственности на общее имущество.

В отличие от площадей, принадлежащих индивидуальным владельцам, *недвижимость в совместной собственности является неделимой*: ее нельзя продать, заложить или управлять ею без согласия совладельцев.

Таким образом, *квартиры на правах собственности* представляют собой внутриквартирные перегородки (стены), межкомнатные двери, слой отделки на стенах и перекрытиях (слой штукатурки, краски, обоев), а также инженерно-технические системы, которые могут быть отделены от общих без ущерба для интересов и прав собственников других помещений. С позиции стоимости строительства это имущество составляет примерно 10...15 % от стоимости строительства дома.

Это означает, что соответствующая доля в праве собственности на указанное общее имущество всегда следует судьбе права собственности на жилье, т. е. право собственности на жилье совместно с правом собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома характеризует правовой статус жилища.

Сохранение за собственниками помещений в любом здании и сооружении права собственности на общее, неделимое в натуре имущество является фактором объединения собственников жилья в единый социальный организм по содержанию и эксплуатации общего имущества.

К *коммерческим зданиям и сооружениям* относятся офисы, рестораны, магазины, развлекательные комплексы, гостиницы, гаражи для аренды, склады

¹ Границы и размер земельного участка определяются в соответствии с земельным и градостроительным законодательством.

и логистические терминалы, здания и сооружения, предприятия как имущественные комплексы;

Общественные (специальные) здания и сооружения включают:¹

лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы);

учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества);

культурно-просветительные (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады);

специальные здания и сооружения (административные – милиция, суд, прокуратура, органы власти, памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты).

Инженерные сооружения – это мелиоративные сооружения, дренаж и т. д.

Каждую из рассмотренных групп можно разбить на подгруппы на основе дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Искусственные объекты называют недвижимостью по закону, однако данная категория объектов опирается на недвижимость по природе. Искусственные объекты могут быть полностью построенными и готовыми к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относиться к *незаконченным объектам строительства* («незавершенка»). К «незавершенке» относятся объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приемке в эксплуатацию. Объекты незавершенного строительства можно разделить на две группы: объекты, на которых ведутся работы, и объекты, на которых работы прекращены.

При фактической остановке стройки независимо от того, расторгнут договор строительного подряда или нет, объекты незавершенного строительства

¹ Существует более 3 тыс. типов и видов общественных зданий и сооружений.

становятся объектами недвижимости.¹ Право собственности на них подлежит регистрации.²

Гражданское законодательство не устанавливает ограничений в отношении приобретения и перехода прав на незавершенку, но сделки с такими объектами можно осуществлять только после госрегистрации права собственности на объект.

3.2. Классификации жилых объектов недвижимости

Рассмотрим классификации жилых объектов недвижимости по следующим основаниям.

1. Маркетинговый подход (в зависимости от предпочтений целевых групп потребителей жилья и их платежеспособности).

Жилье высокой степени комфортности (элитное). В настоящее время уровень элитности жилья в различных городах разный.³ Однако существуют общие требования к жилью данного типа.

Отечественные специалисты рынка недвижимости выделили семь критериев элитности, отсутствие хотя бы одного из которых существенно снижает шансы дома называться элитным:

место – светлое, чистое. Придомовая территория обязательно с зелеными насаждениями, местом для отдыха и детской площадкой, относительно открытая, но огороженная и охраняемая. Близость городского сквера и хороший вид из окон на воду и/или зеленые насаждения, близость к центру. *Местоположение* – основной критерий элитности – является и основным фактором ценообразования;

материал – дом должен быть построен из надежных экологичных материалов с применением современных технологий, иметь интересное архитектур-

¹ Ст. 130 ГК РФ.

² Ст. 25 закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

³ В Москве, например, есть четкое разделение на жилье премиум-класса, де-люкс и элитное.

ное решение, небольшое количество квартир (от 5 до 30). Часто элитность дома определяется именем архитектора;

клубность – важно не только то, где вы живете, но и то, кто живет рядом. В элитном доме, как правило, живут представители наиболее высокодоходной группы населения (не среднего класса). *Социокультурной единицей элитного жилья* является именно дом с жильцами (в перспективе – квартал). Число квартир на площадке должно быть не более двух;

инженерные сети должны обеспечивать комплексное решение энерго- и теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, вентиляции и кондиционирования; электрический ввод должен быть двойным. Инженерные системы должны быть выполнены из экологически чистых материалов, иметь большой срок эксплуатации;

инфраструктура должна включать подземный паркинг, из которого можно попасть в квартиру или на этаж; внутренний дворик или придомовую зеленую зону, магазины, прачечные; службы консьержей, уборки квартир, быта; бассейны, сауны, спортивные центры, салоны красоты, детскую игровую комнату; причем все это должно быть закрыто для «внешнего мира» и вписано в структуру объекта недвижимости;

элитное позиционирование дома. Настоящий элитный дом – это бренд с присущими ему свойствами: название, легенда, уникальность, отличие от аналогов. Когда житель такого дома произносит его название, ему уже не нужно называть адрес – все и так поймут, о чем идет речь;¹

управление недвижимостью. Престиж складывается не только из вышеперечисленных критериев, но и из уровня управляющей компании, которая должна обеспечивать повседневный комфорт на таком уровне, чтобы жильцы постоянно ощущали свою избранность.

¹ Например, «Жемчужина Петербурга», «Янтарный берег», «Золотая долина», «Изумрудный остров», «Глория-парк», «Северное сияние», «Бельведер», «Консул», «Золотая гавань», «Морской каскад», «Монблан» и др.

Жилье повышенной комфортности ориентируется на запросы и доходы граждан, которых принято называть средним классом. Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает:

возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города, кроме мест массового строительства дешевого панельного жилья; высоту дома до 9 этажей; низкую плотность окружающей застройки;

хороший вид из окон, ориентацию окон более чем на одну сторону света, обязательный учет розы ветров в проекте дома;

индивидуальную планировку (перегородки ставятся по желанию владельца);

минимальный размер квартир – 50...60 м² (максимальный – определяет заказчик) при высоте потолка 2,8...3,2 м; деление на жилую и нежилую (гостевую) зоны; наличие двух и более изолированных комнат, по конфигурации близких к квадрату, и большой кухни (не менее 15 м²);

наличие нескольких санузлов; инженерные коммуникации из металлопластика;

высокую степень звуко- и теплоизоляции; деревянные или пластиковые окна со стеклопакетами известного своим качеством производителя; надежные металлические двери;

конструкцию пола с бетонной стяжкой и системой подогрева либо с утеплителем;

эффективную приточно-вытяжную вентиляцию, кондиционеры, телекоммуникационные сети, скоростной лифт, регулируемое отопление;

круглосуточную охрану. В комплекс охранных устройств входят видеокамеры, домофоны, видеофоны, управляемые с пульта ворота и множество других систем – все, что позволяет жильцам чувствовать себя дома в полной безопасности;

парковку для машин.

Типовое жилье (эконом-класс). Для него характерно размещение в любом районе города; соответствие архитектурно-планировочных параметров совре-

менным строительным нормам и правилам; по конструктивно-технологическим параметрам это панельные и кирпично-монолитные дома.

Жилье низких потребительских качеств (низший эконом-класс) предназначено для населения с низкой платежеспособностью. Размещено в непрестижных районах и удалено от основных транспортных коммуникаций. Принадлежит к зданиям старого фонда, не подвергавшимся капитальным и ремонтно-строительным работам, и домам первого поколения индустриального домостроения. Квартиры размещены в первых этажах домов других типов. Заниженные архитектурно-планировочные характеристики.

2. На основании градостроительных ориентиров выделяют:

дома старого фонда, построенные в дореволюционный период;

дома постройки 1917 – конца 1930-х гг., отличающиеся лаконизмом архитектурно-планировочных решений и расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда того периода, малопрестижные в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками;

«сталинские» дома, расположенные преимущественно в престижных, удаленных от промышленных зон районах;

дома первого поколения индустриального домостроения («хрущевки» 1960-х гг.) с заниженными архитектурно-технологическими параметрами;

дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 1970–1980-х гг., когда в градостроительном проектировании использовались более высокие нормы и стандарты;

современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик.

3. В зависимости от материала наружных стен здания различают дома с кирпичными стенами, панельные, монолитные, деревянные и смешанного типа.

4. В зависимости от продолжительности и характера использования выделяют жилье:

первичное – место постоянного проживания;
вторичное – загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода;

третичное – предназначенное для кратковременного проживания (гостиницы, мотели).

Сейчас, в начале третьего тысячелетия, в России второе рождение обрела *мансарда*,¹ которая может быть спроектирована как составная часть многоуровневой квартиры (в ней можно разместить детскую, комнату отдыха, спальню, каминный зал или зимний сад) или как самостоятельная жилплощадь и может быть зарегистрирована как объект недвижимости.

В последнее время на рынке жилой недвижимости появились отдельные дома на крыше – *пентхаусы*.² «Родовые» признаки пентхауса: последний этаж, собственный лифт, стеклянные стены и огромная терраса с ландшафтным дизайном, где могут располагаться бассейн, теннисный корт или фруктовый сад. Обязателен эффектный панорамный вид площадь не менее 150...200 м². Важно, чтобы весь дом был элитным, построенным по индивидуальному проекту.

3.3. Классификация малоэтажных жилых комплексов и индивидуальных жилых строений

Применительно к *загородным объектам недвижимости* общей классификации нет. Из-за отсутствия общих терминов и стандартов участники рынка загородного жилья употребляют разные термины: малоэтажный жилой комплекс, индивидуальное жилое строение и т. д.

¹ В XVII в. французский архитектор Франсуа Мансар при строительстве дворца Мезон-Лаффит решил использовать многочисленные чердачные помещения в качестве дополнительной жилой площади. Решение было простым и гениальным: он снабдил кровлю дворца роскошными окнами. Впервые в истории маленькие тесные комнаты обрели статус апартаментов. В честь Мансара подобные помещения стали называть мансардами.

² В Петербурге первые дома на крыше появились лишь несколько лет назад. Сегодня их несколько десятков – большинство сосредоточено на Васильевском острове. На вторичном рынке одновременно предлагается всего 5–6 таких объектов.

Малоэтажный жилой комплекс – это жилой массив с числом домов более пяти, построенный в рамках общего генерального плана, имеющий общую социальную и инженерную инфраструктуру, единую службу управления и обслуживания. Это так называемые *концептуальные коттеджные поселки*.

Основные критерии классификации концептуальных малоэтажных комплексов – градостроительный; площадь и качество жилья; размеры и инфраструктура.

По *градостроительному критерию* малоэтажные комплексы подразделяют на три типа: кварталы из отдельно стоящих домов, кварталы из таунхаусов и кварталы, состоящие из многоквартирных малоэтажных домов. На практике кварталы, которые целиком можно отнести к какому-то одному типу, встречаются редко.

Площадь и качество жилья. Дома в малоэтажных жилых комплексах бывают разного качества: одни представляют собой основательные сооружения, которые простоят не одно столетие, а другие – каркас, заполненный утеплителем и обшитый сайдингом. Различается и площадь квартир и домов: есть дома площадью 150 и 400 м². Можно построить малоэтажный дом с однокомнатными квартирами, а можно – с апартаментами по 200...300 м².

Размеры комплекса. В некоторых комплексах дома сконцентрированы на небольшой площади, в других имеется огромная территория, значительная часть которой не занята постройками. Наиболее востребован участок размером 20...40 соток, что позволяет находиться в разумном отдалении от соседей.

Руководствуясь *инфраструктурным критерием*, можно условно выделить три типа малоэтажной застройки:

малоэтажные комплексы, в которых инфраструктура практически отсутствует, а площадь свободной территории минимальна;

малоэтажные комплексы с минимальным набором элементов инфраструктуры (таких в настоящее время большинство). Как правило, это несколько домов с общей охраной и службой эксплуатации. Часто на территории таких комплексов расположен магазин товаров первой необходимости;

малоэтажные комплексы, инфраструктурно насыщенные, где имеются детские, социальные, культурные учреждения, есть собственные бытовая, инженерная и развлекательная структуры. Территория охраняется.

Особняком стоят небольшие малоэтажные комплексы клубного типа, коттеджи, которые редко появляются в открытой продаже.

Остановив свой выбор на малоэтажных комплексах, человек стремится не только купить просторное и качественное жилье, но и вести определенный образ жизни.

Таунхаус – многоквартирный жилой дом, появившийся на российском рынке сравнительно недавно. Зачастую таунхаус приравнивают к коттеджу, что не совсем верно, поскольку это не загородный, а городской дом. «*Таунхаус*» – это дом с отдельными входами, имеющий одну или две общие стены с соседними домами и общий фундамент, иногда с наделом земли (всегда очень небольшим). Дома обычно выстраиваются в цепочку по 6...12, очертания зависят от размеров и конфигурации земельного участка. Так как таунхаусы соответствуют статусу многоквартирных домов, к ним применимо законодательство, регулирующее положение таких объектов. Отношения между собственниками помещений в таунхаусах складываются подобно отношениям владельцев квартир в многоквартирных домах.

В настоящее время на рынке загородной недвижимости предлагают нарезанные под застройку земельные участки, называя это коттеджными поселками. Безусловно, в таком поселке условия для нормального проживания возникнут не скоро. Придется долгие годы мириться с окружающим «недостроеном». О едином архитектурном стиле стихийного поселка говорить не приходится – чаще всего это разномастные дома разной этажности: рядом могут стоять небольшой деревянный домик и трехэтажные кирпичные хоромы. Социальная однородность населения здесь низкая. Сомнительна и будущая ликвидность объектов.

В основу типологии индивидуальных жилых строений (ИЖС) положено целевое назначение дома.

Индивидуальный дом, предназначенный для постоянного проживания, должен обеспечить своему хозяину те же удобства, что и городская квартира. И речь идет не только об инженерных коммуникациях (водопровод, магистральный газ, канализация, телефон), но в первую очередь о социальной инфраструктуре.

Загородный дом, предназначенный для уик-эндов в любое время года, не нуждается в столь жесткой привязке к атрибутам городского комфорта, однако потребует от хозяина постоянных усилий по поддержанию состояния. Дом такого типа (в котором живут два-три дня в неделю вне зависимости от сезона) может находиться в охраняемом дачном поселке, однако предпочтение отдается тем массивам, где есть постоянные жители. В этом случае набор обязательных удобств и коммуникаций минимизируется (печное отопление, электроэнергия, питьевая вода), а ванной комнате можно предпочесть баню – русскую или финскую (в зависимости от вкуса хозяина).

Дачный дом должен быть деревянным и нуждается в продуманной схеме консервации на зиму, максимальной защищенности от непрошенных гостей и определенном наборе бытовых удобств. Поскольку дачевладелец значительную часть времени в теплое время года проводит на улице, большое значение имеет обустройство примыкающей к дому территории для активного отдыха.

К четвертой группе, которая получает все более широкое распространение в российских условиях, можно отнести *объекты*, полностью или частично предназначенные для *коммерческой эксплуатации*.

К ним можно отнести представительские дома-офисы, а также резиденции для отдыха и приема деловых партнеров, фермерские хозяйства, а также дома для представителей мелкого бизнеса. Как правило, все это строения с хозяйственными постройками или встроенными помещениями, куда возможен свободный доступ клиентов: небольшие частные магазины, кафе, спортзалы,

комнаты бытового обслуживания, автомастерские и т. д.¹ При проектировании таких объектов разграничивают частную «хозяйскую» и коммерческую зоны. К этой же категории можно отнести дачи, предназначенные для сдачи в аренду, частные мини-отели, практичные гостевые домики с «койко-местами» и комнатами для постояльцев. К подобным объектам предъявляются требования максимальной функциональности и практичности.

Можно классифицировать рынок загородного жилья и *по ценовой категории*. В зависимости от региона это деление может значительно различаться. Однако все загородные дома можно поделить на массовое, «недорогое» жилье и элитные дома.

3.4. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход

Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на *приносящие доход и создающие условия* для его извлечения – промышленные (индустриальные). К объектам, приносящим доход, относятся объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, офисы, гаражи и др.

Объекты торговли.² *Многофункциональный торговый комплекс* (МТК) – это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга. Иногда торговыми комплексами называют гипер- и супермаркеты, универмаги и даже рынки, но это неправильно.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном про-

¹ Подробнее см.: Малоэтажное жилищное строительство/ А. Н. Асаул, Ю. Н. Казаков, Н. И. Пасяда, И. В. Пасяда; под общ. ред. д-р экон. наук, проф. А. Н. Асаула. – СПб.: Гуманитарика, 2005. – 563 с.

² Подробнее см.: <http://becar.ru>.

дуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. м² и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. м², расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. м², предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

На рынке торговой недвижимости развиваются и другие объекты, не подпадающие под приведенную классификацию, например – ритейл-парки. В соответствии с международной классификацией торговых центров *ритейл-парк* представляет собой единое строение – комплекс из 1-2-этажных магазинов, построенных в соответствии с единой архитектурной концепцией, принадлежащих различным операторам, с единой парковкой. Чаще арендаторами таких объектов становятся крупные сетевые компании, торгующие бытовой техникой, спортивными товарами, мебелью, товарами для дома. Отличительными чертами ритейл-парков являются минимальная площадь вестибюлей и технических помещений, которые обычно занимают до 30 % площади, и отсутствие развлекательного сектора. Размещаются ритейл-парки на окраинах или за пределами города, где ниже стоимость аренды земли. Объект требует хорошей транспортной доступности. Наблюдается более экономичный подход к стоимости строительства и отделки ритейл-парка. Благодаря низким ценам и большому выбору товаров такой объект может иметь огромную зону обслуживания.

Эти объекты в 1980–1990-х гг. получили распространение в Западной Европе и США (под названием «Пауэр-центр»).

В России появились и развиваются торговые центры для товаров категории люкс, напоминающие дворцы, где на искусно подсвеченных витринах выставлены одежда «от кутюр» и именные аксессуары. Никто из экспертов не берется корректно оценить объем рынка эксклюзивных товаров ни по количеству магазинов-бутиков, ни по обороту.¹

Гостиничные² и развлекательные объекты недвижимости. Классификация этих объектов в любой стране основана на комплексе требований к материально-техническому обеспечению, номенклатуре и качеству предоставляемых услуг, уровню обслуживания.

Уровень комфорта – главнейший фактор, определяющий класс гостиницы. В каждом государстве принят свой стандарт комфорта как критерий классификации. Это обстоятельство, а также ряд факторов, обусловленных культурно-историческими и национальными традициями, препятствуют введению в мире единой классификации гостиниц. Иногда даже в пределах одной страны существует несколько систем классификации. Например, в Великобритании гостиницы оценивают по уровню сервиса и гостеприимства, вышколаенности персонала, обустройству номеров и общественных зон, качеству питания, т. е. по тому, что составляет особый лоск организации и с трудом поддается объективной оценке.

Известны более 30 систем классификации гостиниц по уровню комфорта, наиболее распространенными среди которых считаются:

европейская (система звезд), в основе которой лежит деление гостиниц на категории от одной до пяти звезд; применяется во Франции, Австрии, Венгрии, Египте, Китае, России и ряде других стран;

¹ По данным компании *Vanity*, в Петербурге насчитывается 15 монобрендовых и 35 мультибрендовых бутиков, предлагающих товары категории «люкс». Их общая площадь – 10 тыс. м². Объем петербургского рынка роскоши – около 8 млрд руб. в год, в Москве, по подсчетам *Vanity*, эта цифра составляет 55...100 млрд р.

² По европейским и мировым стандартам, необходимо иметь 14-15 номеров на 1 тыс. жителей города. В Санкт-Петербурге в 2006 г. работал 331 отель с 18 500 номерами (т. е. многим более 4 номеров).

система букв (A, B, C, D); используется в Греции ($A = 4^*$, $B = 2^*$, $C = 3^*$, $D = 1^*$);

система корон – в Великобритании;

система разрядов – на территории бывшего СССР (люкс, высший *A*, высший *B*, первый, второй, третий, четвертый).

В Российской Федерации есть гостиницы класса люкс, среднего класса, мотели, пансионы, гостинные дворы, а также плавучие отели. Отечественная классификация является смешанной. Существует три класса: экономический, средний и первый (или высший), присутствуют элементы «звездной» системы в соответствии с ГОСТ Р 506459–4.

Гостиницы экономкласса («три звезды»), ориентированные в первую очередь на деловых путешественников (по советской терминологии – на командированных), обязаны иметь светящуюся вывеску, аварийное освещение, холодное и горячее водоснабжение, минеральную воду в каждом номере, пять этажей и круглосуточный лифт, внутреннюю, городскую и междугородную телефонную связь, не менее 80 % одно- и двухместных номеров. Все номера должны быть оснащены холодильниками, телевизорами, письменными столами, электрочайниками и кондиционерами. Холл гостиницы должен быть оборудован для удобного размещения гостей. Клиентам вручают корреспонденцию, будят по утрам, каждый день убирают номер и заправляют постели, оказывают почтовые и телеграфные услуги, хранят ценности клиентов в специальных сейфах, предоставляют туристическую информацию. Гостиницы этого типа предлагают номера четырех категорий в ценовом диапазоне 1300...6000 р./сут.

В последнее время в России наблюдаются тенденции создания сетей гостиниц¹ с унифицированным уровнем сервиса, дизайном номеров и общей системой бронирования, вплоть до того, что в холлах будут распылять одни и те же духи, а из динамиков – звучать одинаковые мелодии.

¹ Наиболее крупными в России являются «Азимут Менеджмент Групп» на 3012 номеров, ЗАО «Интурист» – 2662 номера, «Мариотт» – 1770 номеров (по состоянию на сентябрь 2006 г.).

В настоящее время все популярнее становится строительство спортивных, развлекательных и гостиничных комплексов в курортных зонах. В крупных городах стремительно растет строительство объектов недвижимости для *индустрии развлечений*: культурно-деловых и культурно-досуговых центров, домов мод, бильярдных залов, фитнес-центров, теннисных кортов, аквапарков, боулингов и др.

Развивается строительство рекреационных и социально-бытовых объектов недвижимости.

Офисная недвижимость. В мировой практике бизнес-центры классифицируют по категориям *A*, *B* и *C*. Для большей детализации классификации используют трехбуквенную терминологию (*ABC*).¹ Имея представление о существующих методах, подходах, критериях классификации офисов, можно составить систему классности объектов применительно к данному региону. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию² (табл. 3.1).

Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Таблица 3.1

Классификация офисных помещений

Класс	Международная классификация
<i>A1</i>	Центральное местоположение – 1, удобный доступ – 2, полностью заново отстроенное здание – 3, подземная парковка – 4, современные системы безопасности здания – 5, профессиональный арендодатель – 6, правильно оформленная документация – 7
<i>A2</i>	1, 2, 5, 6, 7, полностью реконструированное в 1990-х г. здание – 8
<i>B+</i>	1, 6, 7, 8, автономное теплоснабжение – 9, системы предварительного охлаждения приточного воздуха – 10, планировка этажей в виде офисных блоков – 11, ремонт «евростандарт» – 12, современные лифты – 13, 24-часовая охрана – 14
<i>B-</i>	1, 6, 7, 8, 11, 12, 14, возможен не очень удобный доступ – 15
<i>C1</i>	1, 6, 7, 11, 14, косметически отремонтированное здание – 16
<i>C2</i>	7, 14, любое местоположение – 17, здание бывшего института – 18, любое состояние помещений -19
<i>D</i>	7, 15, 17, 18, 19

¹ По местоположению объект относится к классу *A*; по типу и техническому уровню здания – к типу *B*; интегральный класс объекта – *C*.

² Цели этой классификации – информационные, так как она не является рекомендацией и не имеет отношения к мнениям собственников здания (<http://msk.besar.ru>)

По статистике, около 70 % отечественных организаций предпочитают офис класса C. Это компании, напрямую не общающиеся с клиентами.

Среди офисных центров (класс D), созданных вблизи промышленных предприятий либо на их территории, следует выделить центры:

с низкой арендной ставкой;

возможностью организации собственного производства на территории соседнего предприятия;

возможностью использования складских помещений завода;

расположением офиса вблизи собственного производства, склада, гаража.

В заключение необходимо подчеркнуть, что офисный сектор недвижимости первым откликается на рост экономических показателей региона – развитие различных сфер бизнеса требует большого количества современных офисных зданий. Отвечая на растущий спрос, девелоперы увеличивают ввод бизнес-центров и многофункциональных комплексов, включающих офисную составляющую.

Гаражи-стоянки (автопаркинги) как коммерческие объекты недвижимости подразделяют на индивидуальные типовые (ИТГ), встроенно-пристроенные (ВПГ) и паркинги.

Индивидуальные типовые гаражи – отдельностоящие или сгруппированные на единой территории крытые, небольшие, одноэтажные строения (боксы) для хранения автомашин.

Паркинг – отдельностоящее одно- или многоуровневое крытое, замкнутое, охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными обозначенными разметкой местами, или боксами. На верхние уровни автомобили поднимаются по серпантинам, расположенным по торцам сооружения.

Паркинги находятся в основном в местах, удобно расположенных относительно жилой застройки, близко к потребителю и обладают целым рядом преимуществ перед обычными гаражами: экономия площади застройки, внеш-

няя привлекательность и т. д. Паркинги и подземные гаражи предоставляются на более длительный срок (49 лет).

Наличие по соседству альтернативных парковок (ИТГ) не оказывает существенного влияния на цены мест в паркингах, поскольку последние ориентированы на других потребителей. Основная масса автолюбителей, желающих иметь гараж в конкретном районе и с заданными характеристиками, не может приобрести место в паркинге из-за высокой стоимости. Паркинги ориентированы в основном на будущих жильцов новых жилых домов, имеющих более высокий уровень дохода, чем основная масса автовладельцев.

Встроенно-присроенные гаражи – помещения для парковки и хранения автомобилей с компактно выделенными местами, обозначенными разметкой (боксами). В отличие от паркингов ВПГ – это часть здания с иным общим функциональным назначением. Все подобные сооружения устраиваются в цокольных (подвальных) этажах и имеют один уровень, реже встречаются гаражи на первом этаже. Строят также полузаглубленные (подземные) паркинги во дворах будущих зданий.

Автостоянка – здание, сооружение или специальная открытая площадка, предназначенные для размещения и хранения автотранспортных средств. Как правило, под стояночные комплексы город отводит по договорам временной аренды территории, капитальная застройка которых в ближайшие 5-6 лет не предполагается.

Один из основных элементов, определяющих развитие рынка гаражей и автостоянок, – это общее число автомобилей в городе. Однако темпы роста организованных парковочных мест (ОПМ) значительно ниже, так как:

гараж покупают (арендуют) прежде всего для защиты транспортного средства от угона, а также нежелательных природных воздействий. В то же время он не является насущно необходимым, поэтому несоответствие гаража предъявляемым требованиям лишает смысла его покупку или аренду;

по оценкам западных специалистов, стоимость гаража должна составлять около 30...50 % от стоимости автомобиля, у нас это соотношение справедливо «с точностью до наоборот»;

явно ограничено предложение хорошо расположенных объектов, особенно вблизи жилых домов. Окружающая застройка далеко не всегда позволяет построить гараж.

Рынок гаражей и автостоянок подразделяется на *первичный* и *вторичный*, а они, в свою очередь, – на рынки *купли-продажи (товарный)* и *аренды (услуг)*.

3.5. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли

Объекты недвижимости, способствующие извлечению прибыли, – это складские и логистические комплексы, объекты промышленного назначения, индустриальные парки и др.

Складские и логистические комплексы являются неотъемлемой частью инфраструктуры переработки грузов. Склады – это здания, сооружения и разнообразные устройства, предназначенные для приемки, размещения и хранения товаров, подготовки их к потреблению и отпуску потребителю. Склады с площадью хранения от 5 тыс. м² называются терминалами. Склады должны отвечать требованиям безопасности, санитарии, температурного режима, а для удобства доставки грузов до склада желательно наличие железнодорожных путей.

Наибольшим спросом пользуются склады размером около 1 тыс. м², растет потребность в помещениях по 3...5 тыс. м². Основные требования арендаторов к складским помещениям – наличие погрузочно-разгрузочных механизмов и отопления; близость к транспортным магистралям и удобство подъезда;

высота потолков – 7...9 м (для складирования грузов по высоте в несколько ярусов).¹

Все чаще арендаторы предпочитают сочетание в имущественных комплексах складских и производственных помещений с офисными.

Логистические терминалы – это перевалочные базы для реформирования крупных партий грузов, доработки грузов до товарной кондиции (сборка, фасовка, розлив в мелкую тару). Терминалы могут использоваться в качестве складов для хранения и продажи крупных партий товаров, растаможивания в момент продажи. Они нужны и крупным универсамам, расположенным в центре города, как периферийные бондовые склады с продажей товаров по образцам и мелким оптом. Развитие международного транспортного комплекса в России потребует размещения въездных грузовых таможенных терминалов и сервисных комплексов, логистических таможенно-транспортных комплексов (ЛТТК) вблизи транспортных коридоров и крупных городов.

Строительство логистических центров как вид бизнеса только зарождаться в нашей стране. Крупные управляющие компании выкупают или берут в доверительное управление целые промзоны, инвестируют в проекты развития и выводят эти территории на рынок. Как правило, строительство новых складских терминалов ведут крупные компании для собственного пользования, чаще всего – крупные западные холдинги.

Разработаны две классификации складской недвижимости. Компания *Swiss realty group* делит все складские помещения на семь классов – *A1, A2, B1, B2, C1, C2, D*, компания *Knight Frank* – на четыре группы – *A+, B, C, D*.

Качественные показатели и техническая оснащенность складов существенно различаются, однако в России отсутствует общепринятая классификация складской недвижимости.²

¹ Подробнее см.: <http://skladno.ru>.

² В Москве и Санкт-Петербурге разработаны классификации складской недвижимости. Доля складских помещений в Санкт-Петербурге класса *A* составляет около 3 %, на долю класса *B* приходится около 4 %. Доля класса *D*, к которому относятся встроенные складские помещения, составляет 13,2 %. Оставшиеся 79,8 % складских помещений Санкт-Петербурга относятся к классу *C*.

Промышленные (индустриальные) объекты недвижимости. Индустриальный парк (далее ИП) – это комплекс производственных, складских и офисных помещений, расположенный, как правило, за пределами городской черты на крупном земельном участке, с единым решением инженерных сетей и транспортной инфраструктуры. ИП – не случайный набор соседствующих предприятий, нашедших общие технические решения при строительстве собственных объектов, а специально организованный объект с единой юридической, технической, транспортной инфраструктурой, получающий поддержку от правительств регионов и РФ.

Такие комплексы предназначены для компаний, которые нуждаются в размещении производства и складов в непосредственной близости друг от друга. Одним из условий успешности индустриального парка является близость крупной транспортной магистрали, желательно также наличие собственной железнодорожной ветки. Производства и логистические комплексы, размещаемые на территории парка, как правило, очень энергоемки, поэтому все компании должны быть обеспечены необходимыми мощностями по электричеству и газу.

Девелоперами индустриальных парков обычно выступают частные инвесторы. ИП могут быть организованы на основе арендных отношений, когда собственником участка и производственно-складских площадей остается сам девелопер, а площади сдаются в долгосрочную аренду (ИП «Шереметьево»); по принципу продажи земельных участков в собственность фирмам-участникам ИП с обязательным заключением договора подряда на строительство инженерных сетей (Ногинский ИП); путем строительства всей необходимой инфраструктуры за счет бюджетных средств, после чего участки выставляют на продажу.¹

¹ В качестве примера можно привести ИП Калужской области. Отметим, что опыт Калужской области является передовым, так как обычно строительство индустриальных парков и развитие инфраструктуры финансируются за счет внебюджетных источников. Правительство Калужской области активно поддерживает ИП «Грабцево», «Ворсино», «Калуга-Юг». Создание благоприятных условий по размещению производственных зон позволило привлечь в Калужскую область таких крупных инвесторов, как Volkswagen, Volvo, Bosal и др.

В США, Германии, Франции широко развита сеть технопарков. Существует много определений технопарка, одно из них: *технопарк* – это инженерно подготовленная территория, на которой находятся современные производственные здания и складские комплексы, большинство головных инженерных сооружений; имеются энергетические резервы и ресурсы для развития, зоны стоянок автомобилей, а также жилая зона для рабочих и ИТР (в непосредственной близости). Управление инженерной инфраструктурой и/или производственно-складскими комплексами в рамках указанной территории осуществляет профессиональная компания.

Рост спроса на производственные площади вызвал к жизни новое явление – бизнес-парки. Идея бизнес-парка состоит в размещении на территории бывших промышленных предприятий, производственных помещений, складов и офисов для сдачи в аренду малым предприятиям. Как правило, один арендатор занимает помещения площадью 150...300 м² под производство или склад и 70...150 м² – под офис. Работающая на объекте управляющая компания берет на себя заботы по эксплуатации, налаживанию связей и пр.

Основная задача бизнес-парка – использование промышленных объектов, на которых резко сократилось производство. Основная особенность отечественных бизнес-парков – относительно небольшие площади. Как правило, количество арендаторов – до 50.

За два последних десятилетия получили развитие технополисы – организационные формы объединения научных, инновационных, научно-технологических парков и бизнес-инкубаторов на определенной территории с целью экономического развития региона.

Важная особенность технополисов – взаимосвязанное решение задач по модернизации традиционных для данного региона областей промышленности и вывод их на современный уровень, выбор научных направлений, которые могут быть определяющими для данного технополиса и обеспечат развитие производственной инфраструктуры. Но самым важным является создание благоприят-

ных условий для сотрудников, специалистов и жителей той местности, на промышленной базе которой формируется технополис.

На сформировавшемся западном рынке недвижимости принята следующая классификация коммерческих объектов недвижимости:

категория А – объекты, используемые для ведения определенного бизнеса – специализированная недвижимость (продается вместе с бизнесом); неспециализированная недвижимость (здания, магазины, офисы);

категория В – предназначена для инвестиций с целью получения дохода от аренды, извлечения прибыли на вложенный капитал.

категория С – избыточная недвижимость, т. е. не нужная для ведения бизнеса сегодня или в будущем (земля со зданиями, свободные участки).

ПРАКТИКУМ

ТЕСТЫ

1. Какое бывает имущество по ГК РФ:
А) движимое и недвижимое;
Б) движимое;
В) недвижимое.
2. Что такое недвижимое имущество:
А) любое имущество, состоящее из земли, зданий и сооружений;
Б) реальная земельная и вся материальная собственность;
В) по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, строения и пустые дворовые места, а также железные дороги;
Г) все перечисленное справедливо.
3. Что такое недвижимость в феодальном и буржуазном праве:
А) земельные участки, стоящие на них капитальные здания, сооружения и некоторые другие объекты;
Б) реальная земельная и вся материальная собственность;
В) по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги;
Г) нет правильного определения.
4. Значение понятия *estate*:
А) поместье, имение, имущество, состояние;
Б) собственность, право собственности, свойство, качество;
В) действительные, реальный, настоящий, натуральный, недвижимый.
5. Значение понятия *property*:
А) поместье, имение, имущество, состояние;

- Б) собственность, право собственности, свойство, качество;
- В) действительный, реальный, настоящий, натуральный, недвижимый.

6. Значение понятия *real*:

- А) поместье, имение, имущество, состояние;
- Б) собственность, право собственности, свойство, качество;
- В) действительный, реальный, настоящий, натуральный, недвижимый.

7. Значение понятия *real estate*:

- А) правовые отношения;
- Б) правовые отношения, связанные с недвижимостью;
- В) физический объект.

8. Значение понятия *real property*:

- А) правовые отношения;
- Б) правовые отношения, связанные с недвижимостью;
- В) физический объект.

9. Что больше определяют и характеризуют понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество»:

- А) физический объект, который необходимо именовать объектом недвижимости;
- Б) правовые отношения объекта собственности, т.е. совокупность прав на объект собственности;
- В) оба ответа правильные.

10. Как следовало бы классифицировать объекты недвижимости по физической сущности объекта:

- А) недвижимое и движимое;
- Б) связанные и не связанные с землей;
- В) оба варианта верны.

11. Каким основным свойством обладает общее имущество:

- А) свойство делимости;
- Б) свойство собственности;
- В) свойство неделимости;
- Г) нет правильного ответа.

12. Суть свойства неделимости:

- А) любой владелец жилья владеет одновременно правом единоличной собственности на жилье;
- Б) любой владелец жилья владеет одновременно правом единоличной собственности на жилье и правом долевой собственности на общее имущество;
- В) любой владелец жилья владеет одновременно правом долевой собственности на общее имущество.

13. Как можно разделить характеристики, определяющие сущность объектов:

- А) движимые и недвижимые;
- Б) общие и относящиеся к определенному объекту;
- В) частные и государственные.

14. Какие основные характеристики объекта недвижимости как блага ему присущие:

- А) полезность;

- Б) стоимость;
- В) совокупность юридических прав;
- Г) цена;
- Д) характеристики статуса человека;
- Е) показатели спроса и предложения;
- Ж) средство производства;
- З) А, В и Д;
- И) Б, В, Г, Е и Ж.

15. Какие основные характеристики объекта недвижимости как источника дохода благо ему присуще:

- А) полезность;
- Б) стоимость;
- В) совокупность юридических прав;
- Г) цена;
- Д) характеристики статуса человека;
- Е) показатели спроса и предложения;
- Ж) средство производства;
- З) А, В и Д;
- И) Б, В, Г, Е и Ж.

16. Какими родовыми признаками, позволяющими отличить их от объектов, не связанных с землей, обладают все искусственные постройки (объекты недвижимости):

- А) стационарность, неподвижность;
- Б) материальность;
- В) долговечность;
- Г) разнородность;
- Д) уникальность;
- Е) неповторимость;
- Д, А и Б;
- Е) всеми перечисленными.

17. Какой признак 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:

- А) стационарность, неподвижность;
- Б) материальность;
- В) долговечность;
- Г) разнородность;
- Д) уникальность;
- Е) неповторимость.

18. Какой признак говорит о том, что объект всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах:

- А) стационарность, неподвижность;
- Б) материальность;
- В) долговечность;
- Г) разнородность;
- Д) уникальность;
- Е) неповторимость.

19. Какой признак говорит о том, что объекты недвижимости используются дольше всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов:
- А) стационарность, неподвижность;
 - Б) материальность;
 - В) долговечность;
 - Г) разнородность;
 - Д) уникальность;
 - Е) неповторимость.
20. Какими частными признаками обладают искусственные постройки (объекты недвижимости):
- А) стационарность, неподвижность;
 - Б) материальность;
 - В) долговечность;
 - Г) разнородность;
 - Д) уникальность;
 - Е) неповторимость;
 - Ж) всеми;
- З, Г, Д и Е.
21. В триединстве каких категорий заключается сущность объекта недвижимости:
- А) материальной, духовной, экономической;
 - Б) материальной, правовой, экономической;
 - В) физической, экологической, экономической;
 - Г) физической, политической, экономической.
22. Право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право доверительного управления, право застройки, право залога, право имущественного приобретения, реальная повинность, сервитуты и т. п. – это:
- А) правовая категория;
 - Б) материальная (физическая);
 - В) экономическая;
 - Г) моральная;
 - Д) политическая;
 - Е) духовная.
23. Очерченные границы, размер, площадь, объем, качественные параметры – это:
- А) правовая категория;
 - Б) материальная (физическая);
 - В) экономическая;
 - Г) моральная;
 - Д) политическая;
 - Е) духовная категория.
24. Товар – источник дохода для собственника, источник финансовой устойчивости собственника – это:
- А) правовая категория;
 - Б) материальная (физическая);
 - В) экономическая;
 - Г) моральная;
 - Д) политическая;
 - Е) духовная.

25. Совокупность каких характеристик определяет полезность объекта недвижимости, которая составляет основу его стоимости:

- А) физических;
- Б) социальных;
- В) экономических;
- Г) правовых;
- Д) духовных.

26. Что такое общее имущество:

А) единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в качестве жилья и для иных целей;

Б) части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям и тесно связанные с ними назначением;

В) слой отделки на стенах и перекрытиях (штукатурка, обои, краска), а также компоненты водопроводных и иных инженерно-технических систем.

27. Квартиры, принадлежащие на правах собственности – это:

А) единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования в качестве жилья и для иных целей;

Б) части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям и тесно связанные с ними назначением;

В) слой отделки на стенах и перекрытиях (штукатурка, обои, краска), а также компоненты водопроводных и иных инженерно-технических систем, которые могут быть отделены от общих без ущерба для интересов и прав собственников других помещений.

28. Каким основным свойством обладает общее имущество:

- А) свойством делимости;
- Б) свойством собственности;
- В) свойством неделимости;
- Г) нет правильного ответа.

29. По происхождению различают объекты:

А) созданные природой без участия человека;

Б) являющиеся результатом труда человека;

В) созданные трудом человека, но связанные с природой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут;

Г) все перечисленные;

Д, А и Б.

30. Могут ли некоторые виды недвижимого имущества юридически переходить в движимое имущество:

А) да;

Б) нет.

31. Какие стадии жизненного цикла объекта недвижимости выделяют:

А) предпроектную;

Б) проектную;

В) строительства;

Г) эксплуатации;

Д) закрытия.

32. Какая стадия включает анализ рынка недвижимости, выбор объекта недвижимости, формирование стратегии проекта, инвестиционный анализ, оформление разрешительное документации, привлечение кредитных инвестиционных средств:

- А) предпроектная;
- Б) проектная;
- В) строительства;
- Г) эксплуатации;
- Д) закрытия;
- Е) все перечисленные.

33. Какая стадия включает разработку финансовой схемы, организацию финансирования, выбор архитектурно-инженерной группы, руководство проектированием:

- А) предпроектная;
- Б) проектная;
- В) строительства;
- Г) эксплуатации;
- Д) закрытия;
- Е) все перечисленные.

34. Какие основные задачи решаются на двух первых стадиях жизненного цикла объекта недвижимости:

- А) сокращение длительности этих стадий;
- Б) повышение потребительских качеств объекта недвижимости;
- В) минимизация эксплуатационных затрат на всех стадиях жизненного цикла объекта;
- Г, А и Б;
- Д) все перечисленные.

35. Принимая решение о строительстве объекта недвижимости, собственник берет на себя затраты, неразрывно связанные с владением этим объектом:

- А) стоимости владения собственностью;
- Б) стоимости строительства;
- В) себестоимости.

36. Для чего необходим расчет затрат (стоимости владения собственностью) с учетом жизненного цикла объекта недвижимости:

- А) для сравнения двух способов достижения одной и той же цели, например, построения или аренды объекта недвижимости;
- Б) позволяет сопоставлять действия, обеспечивающие разную продолжительность жизни элементов объекта;
- В) в результате решения будет заложен фундамент для формирования ежегодных бюджетов на весь период эксплуатации объекта;
- В) все три варианта.

37. Как можно охарактеризовать экономию, которая может быть достигнута в результате реализации какого-либо проекта:

- А) трудно идентифицировать;
- Б) сложно количественно оценить;
- В) сложно документально подтвердить;
- Г) все подходит.

38. Какая стадия заключается в выборе подрядчика, координации ведения строительных работ и контроле качества строительства, смет затрат и расходов:

- А) предпроектная;

- Б) проектная;
- В) строительства;
- Г) эксплуатации;
- Д) закрытия;
- Е) все перечисленные.

39. Какие существуют виды управления строительством:

- А) управление проектами;
- Б) подрядный принцип строительства;
- В) принцип строительства заказчика;
- Г, А и Б.

40. Какие различают виды ремонта:

- А) периодический;
- Б) по необходимости;
- В) профилактическое обслуживание оборудования;
- Г) аварийное обслуживание;
- Д) ремонт;
- Е, А, Б и Д;
- Ж) все.

41. Какой возраст можно выделить с точки зрения периода жизни объекта недвижимости:

- А) эффективный;
- Б) хронологический (фактический);
- В) оставшийся срок экономической жизни;
- Г) любой из перечисленных.

42. Какой возраст отражает возраст объекта в зависимости от его внешнего вида, технического состояния и т. д.:

- А) эффективный;
- Б) хронологический (фактический) возраст;
- В) оставшийся срок экономической жизни;
- Г) любой из перечисленных вариантов.

43. Что относится к первому этапу жизненного цикла организации ее озданию:

А) 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;

Б) включая продажу, сдачу в аренду и т. д.; на этом этапе происходит возврат вложенных инвестиций, получение прибыли, начинается моральный и физический износ;

В) 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.

44. Что относится ко второму этапу жизненного цикла организации «оборот прав на ранее созданную недвижимость»:

А) 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;

Б) включая продажу, сдачу в аренду и т.д.; на этом этапе происходит возврат вложенных инвестиций, получение прибыли, начинается моральный и физический износ;

В) 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.

45. Что относится к третьему этапу жизненного цикла организации (этап «управления объектами недвижимости»):

А) 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;

Б) включая продажу, сдачу в аренду и т.д.; на этом этапе происходит возврат вложенных инвестиций, получение прибыли, а также начало морального и физического износа;

В) 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.

46. Существуют следующие виды износа (выберите лишнее):

- А) моральный;
- Б) физический;
- В) Косвенный.

47. Земля как объект недвижимости - это:

- А) средство производства;
- Б) предмет труда;
- В) земельный участок;
- Г) 1 и 2;
- Д) 3 и 1.

48. Отличительные признаки земли:

- А) не заменима другими средствами производства;
- Б) пространственно ограничена;
- В) имеет постоянное местоположение;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) нет правильного ответа.

49. Где земля как средство производства выступает в качестве пространственного операционного базиса:

- А) в сельском хозяйстве;
- Б) в лесном хозяйстве;
- В) во всех сферах деятельности человека, кроме сельского и лесного хозяйства;
- Г) во всех сферах деятельности человека, кроме сельского хозяйства;
- Д) во всех сферах деятельности человека .

50. Земля неразрывно связана со следующими расположенными на ней физическими объектами:

- А) зданиями, сооружениями;

- Б) дорогами;
- В) мелиоративными сооружениями;
- Г) прочими материальными объектами, созданными трудом человека;
- Д) правильны все ответы.

51. Объектами земельных отношений являются:

- А) земля как природный объект;
- Б) земля как природный ресурс;
- В) земельные участки;
- Г) части земельных участков;
- Д) правильны все четыре ответа.

52. Какой нормативный документа дает следующее определение земельного участка как объекта земельных отношений: «часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке»:

- А) Гражданский кодекс РФ;
- Б) Земельный кодекс РФ;
- В) Законодательство об охране окружающей среды;
- Г) Федеральный закон о недрах;
- Д) Земельное и лесное законодательств0.

53. Правовой статус земельного участка включает:

- А) целевое назначение;
- Б) разрешенное использование;
- В) форму законного владения;
- Г) правильные все ответы;
- Д) 1 и 3.

54. Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок регулируются Гражданским законодательством, если иное не предусмотрено:

- А) Земельным, водным и лесным законодательством;
- Б) Законодательством о недрах ;
- В) Законодательством об охране окружающей среды;
- Г) иными федеральными законами;
- Д) правильны все четыре ответа.

55. Общее положение о праве собственности и других вещных правах на земельные участки установлено:

- А) Земельным кодексом РФ;
- Б) федеральным законом «О государственном земельном кадастре»;
- В) Гражданским кодексом РФ;
- Г) Федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами субъектов РФ;
- Д) иными актами, содержащими нормы земельного права.

56. Отношения по использованию и охране земель регулирует:

- А) Гражданский кодекс РФ;
- Б) Земельный кодекс РФ, который необходимо рассматривать в неразрывной связи с гл. 17 ГК РФ, а также иными нормами ГК;
- В) Законодательство об охране окружающей среды;

- Г) Земельное законодательство;
- Д) Лесное законодательство.

57. Правовой статус земельного участка включает:

- А) целевое назначение;
- Б) разрешенное использование;
- В) форму законного владения;
- Г) правильные все ответы;
- Д) 1 и 3.

58. В описании земельного участка отражаются следующие показатели:

- А) код классификатора земель;
- Б) экологические показатели;
- В) вид земельного права;
- Г) верно 1 и 2;
- Д) верно 1 и 3.

59. Паспорт земельного участка должен содержать:

- А) документы, устанавливающие и удостоверяющие право землепользования;
- Б) залежи полезных ископаемых;
- В) размер земельного налога;
- Г) верно 2 и 3;
- Д) верно 1 и 3.

60. Экспликация земель – это:

- А) застроенная территория, а также площади под инженерными коммуникациями, дорогами, дамбами, карьерами, отвалами;
- Б) площади под болотами, песками, торфоразработками и водными поверхностями;
- В) площади под лесными насаждениями, садами, пашней, сенокосами, пастбищами и другими сельскохозяйственными угодьями;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) нет правильного ответа.

61. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии:

- А) с Земельным кодексом РФ;
- Б) Земельным законодательством;
- В) Гражданским кодексом РФ;
- Г) верно 1 и 2;
- Д) верно 1 и 3.

62. К землям целевого использования, не подлежащим продаже, относятся:

- А) земельные участки лесного и водного фондов;
- Б) незастроенные участки сельскохозяйственного назначения;
- В) земли, зараженные опасными веществами и подвергшиеся биогенному заражению;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) нет правильного ответа.

63. Продажа земельных участков, а также выделение их для предпринимательской деятельности и перевода из одной категории в другую осуществляется в соответствии:

- А) с Земельным кодексом РФ;
- Б) Гражданским кодексом РФ;
- В) Законами РФ и субъектов Федерации;

- Г) Земельным законодательством;
- Д) верно 1 и 2.

64. Земельные участки могут быть изъяты:

- А) для государственных и муниципальных нужд в случаях, предусмотренных законодательством;
- Б) в связи с выполнением международных обязательств РФ;
- В) в связи с размещением объектов государственного и муниципального значения при отсутствии других вариантов их размещения;
- Г) при иных обстоятельствах в установленных федеральными законами случаях;
- Д) правильны все четыре ответа.

65. Земельные участки в городских и сельских поселениях могут быть изъяты для государственных и муниципальных нужд в целях застройки только в соответствии:

- А) с генеральными планами городских и сельских поселений;
- Б) правилами землепользования;
- В) правилами застройки;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) не могут быть изъяты ни при каких случаях.

66. При добровольном согласии собственника земельного участка на изъятие выкуп участка для государственных и муниципальных нужд осуществляется:

- А) на основании договора;
- Б) только при условии предварительного и равноценного возмещения собственнику стоимости участка;
- В) на основании судебного решения;
- Г) верно 1 и 2;
- Д) верно 2 и 3.

67. Земельный участок может быть принудительно изъят у собственника, если:

- А) он используется с нарушением законодательства;
- Б) он используется не по назначению;
- В) не используется;
- Г) верно 1 и 2;
- Д) верно 1 и 3.

68. По целевому назначению земли в Российской Федерации делится:

- А) на две категории – делимый и неделимый земельный участок;
- Б) на семь категорий, установленных Земельным кодексом РФ;
- В) на три категории – изъятые из оборота земли, ограниченные в обороте и не изъятые из оборота;
- Г) на две категории – земли, находящиеся в частной собственности и земли, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности;
- Д) земля не делится по целевому назначению.

69. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяют:

- А) земли занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями;
- Б) земли, занятые древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для защиты земель от воздействия вредных природных, антропогенных и техногенных явлений;
- В) земли, занятые замкнутыми водоемами;
- Г) правильны все три ответа;

Д) нет правильного ответа.

70. Какие сельскохозяйственные угодья имеют особый охранный статус:

- А) сенокосы;
- Б) пастбища;
- В) пашни;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) никакие.

71. Какие территориальные зоны входят в земельные участки земель поселений:

- А) рекреационные;
- Б) специального назначения;
- В) инженерных и транспортных инфраструктур;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) нет правильного ответа.

72. Градостроительный регламент для каждой территориальной зоны устанавливается:

- А) правилами землепользования;
- Б) федеральным законом «О государственном земельном кадастре»;
- В) правилами застройки;
- Г) верно 2 и 3;
- Д) верно 1 и 3.

73. Жилые зоны предназначены для застройки:

- А) мало-, средне- и многоэтажными домами;
- Б) индивидуальными домами;
- В) культурно-бытовыми объектами;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 2.

74. Производственные (промышленные) зоны используются:

- А) для размещения инженерной инфраструктуры;
- Б) земель, занятых водохранилищами;
- В) земель, используемых для ведения сельскохозяйственного производства;
- Г) правильные все три ответа;
- Д) нет правильного ответа.

75. Общественно-деловые зоны используются:

- А) для застройки объектами образовательного назначения;
- Б) земель, занятых скверами, парками, садами, прудами, озерами;
- В) земель, предназначенных для отдыха граждан;
- Г) верно 1 и 2;
- Д) верно 2 и 3.

76. Изменение назначения земельных участков возможно только в соответствии:

- А) с генеральными планами поселений;
- Б) Правилами землепользования;
- В) правилами застройки;
- Г) Земельным законодательством;
- Д) Земельным кодексом РФ.

77. В зоны особо охраняемых территорий включают земельные участки, которые имеют:

- А) рекреационное назначение;
- Б) общественное назначение;
- В) эстетическое назначение;
- Г) верно 1 и 3;
- Д) верно 2 и 3.

78. Пригородными зонами называют:

- А) земли, находящиеся за пределами городской черты, но составляющие с городом единую социальную территорию;
- Б) земли, находящиеся за пределами городской черты, но составляющие с городом единую природную территорию;
- В) земли, находящиеся за пределами городской черты, но составляющие с городом единую хозяйственную территорию;
- Г) земли, не входящие в состав иных поселений;
- Д) правильные все четыре ответа.

79. В составе пригородных зон могут выделяться:

- А) зеленые зоны;
- Б) территории сельскохозяйственного производства;
- В) зоны отдыха населения;
- Г) резервные зоны для развития города;
- Д) правильные все четыре ответа.

80. Градостроительный регламент в обязательном порядке должны использовать:

- А) все собственники земельных участков;
- Б) все землевладельцы земельных участков;
- В) все арендаторы земельных участков;
- Г) правильные все три ответа;
- Д) верно 1 и 2.

81. Федеральным законом «О государственном земельном кадастре» земельный участок определяется как часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены:

- А) в установленном порядке уполномоченным государственным органом;
- Б) в порядке, установленном земельным законодательством;
- В) на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству;
- Г) правильные все три ответа;
- 1. верно 2 и 3.

82. Сведения об особо ценных землях должны отражаться в документах:

- А) земельного кадастра;
- Б) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- В) иных удостоверяющих прав на землю;
- Г) правильные все три ответа;
- Д) верно 2 и 3.

83. Через что из ниже перечисленного реализуется урбанистический подход:

- А) составление и ведение государственного и земельного кадастра;
- Б) земельный контроль и мониторинг;
- В) государственную регистрацию прав на недвижимость и учет самих объектов недвижимости;

- Г) изменение системы налогообложения объектов недвижимости на основе ее реальной рыночной оценки;
- Д) правильные все четыре ответа.

84. Образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства осуществляется на основе сведений:

- А) государственного земельного кадастра;
- Б) государственного градостроительного кадастра;
- В) землеустроительной, градостроительной и иной документации, связанной с использованием, охраной и перераспределением земель;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 3.

85. При образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства определяют:

- А) варианты использования земель с учетом размеров участка, целевого назначения, разрешенного использования земель и расположенных на них объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;
- Б) порядок проведения территориального землеустройства;
- В) иные характеристики земель.

86. Межевание осуществляется на основе сведений:

- А) государственного земельного кадастра;
- Б) государственного градостроительного кадастра;
- В) землеустроительной, градостроительной и иной документации, связанной с использованием, охраной и перераспределением земель;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 3.

87. При развитии нормативного и методического обеспечения межевания обязательно должны нормироваться:

- А) предельная величина отношения глубины участка к его ширине;
- Б) требования к форме участка, наличию тупых и острых углов, характеру линии границы (прямая, кривая, ломаная);
- В) минимальная площадь и минимальный линейный размер земельного участка (ширина);
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 3.

88. Внутрихозяйственное землеустройство осуществляется в целях:

- А) организации рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель;
- Б) организации рационального использования и охраны земель, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока и лицами, относящимися к этим народам, для обеспечения их традиционного образа жизни;
- В) образования новых и упорядочения существующих объектов землеустройства и установления их границ на местности, планирования и организации рационального использования земель и их охраны;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 2.

89. При проведении внутрихозяйственного землеустройства разрабатываются мероприятия:

- А) по освоению новых земель;
- Б) восстановлению и консервации земель;
- В) рекультивации нарушенных земель;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 2.

90. Землеустроительная документация – это документы, полученные в результате проведения землеустройства:

- А) тематические карты и атласы состояния и использования земель;
- Б) проекты улучшения сельскохозяйственных угодий;
- В) карты (планы) объектов землеустройства;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 3.

91. Право собственности граждан и юридических лиц на земельные участки возникает в результате:

- А) приватизации государственных или муниципальных земель;
- Б) наследования, купли-продажи, дарения, обмена и иных сделок с землей;
- В) их внесения в уставной капитал (паевой) юридического лица;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 2.

92. Земельные отношения выражают взаимодействия:

- А) между органами государственной власти по поводу государственного управления земельными участками;
- Б) органами местного самоуправления;
- В) юридическими лицами и гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения земельными участками;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 3.

93. Участниками земельных отношений являются:

- А) граждане РФ;
- Б) юридические лица РФ;
- В) муниципальные образования;
- Г) субъекты РФ;
- Д) правильны все четыре ответа.

94. Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются:

- А) в соответствии с Земельным кодексом;
- Б) федеральными законами;
- В) Гражданским кодексом;
- Г) верно 1 и 2;
- Д) верно 1 и 3.

95. Земельные отношения включают установленные земельным законодательством:

- А) права и обязанности землепользователя;
- Б) налогообложения, плату за землю;
- В) санкции за нарушение земельного законодательства;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно 1 и 2.

96. В собственности субъектов РФ, согласно законодательству, находятся земельные участки:

- А) занятые приватизированными объектами недвижимости, находившимися до приватизации в собственности субъектов РФ;
- Б) предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, государственным унитарным предприятиям и учреждениям, созданным органами власти субъектов РФ;
- В) приобретенные субъектами РФ по основаниям, предусмотренным ГК РФ;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно Б и В.

97. В собственности субъектов РФ могут находиться земельные участки, не предоставленные в частную собственность:

- А) признанные таковыми федеральными законами;
- Б) отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий регионального значения;
- В) право собственности субъектов РФ на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно А и В.

98. К муниципальному виду государственной собственности на землю относятся участки:

- А) признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов РФ;
- Б) право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- В) приобретенные по основаниям, установленным ГК РФ;
- Г) правильны все три ответа;
- Д) верно А и В.

99. Право муниципальной собственности возникает при передаче земельных участков из собственности данных городов в муниципальную собственность согласно:

- А) действующим на их территории законам;
- Б) Земельному кодексу;
- В) Гражданскому кодексу;
- Г) федеральным законам;
- Д) верно Б и В.

100. Обладатели сервитута – это:

- А) лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного срочного пользования;
- Б) лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками;
- В) лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договорам аренды и субаренды;
- Г) лица, являющиеся владельцами земельных участков;
- Д) лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

101. Сооружения как объекты недвижимости можно классифицировать следующим образом (выбрать лишнее):

- А) градостроительные;
- Б) инфраструктурные;

- В) экологические;
- Г) коммерческие.

102. Термин многоквартирный жилой дом используется:

- А) применительно к жилищному фонду;
- Б) к промышленным зданиям;
- В) к объектам недвижимости смешанного назначения;
- Г) ко всему перечисленному.

103. К основным характеристикам объекта недвижимости как источника дохода относятся (выбрать лишнее):

- А) стоимость;
- Б) цена;
- В) качество;
- Г) совокупность юридических прав.

104. К основным характеристикам объекта недвижимости как блага относятся (выбрать лишнее):

- А) полезность;
- Б) совокупность юридических прав;
- В) характеристики статуса человека;
- Г) средство производства.

105. К основным родовым признакам объекта недвижимости относятся (выбрать лишнее):

- А) стационарность, неподвижность;
- Б) стоимость;
- В) долговечность;
- Г) связь с земной поверхностью.

106. По происхождению различают объекты недвижимости (выбрать лишнее):

- А) созданные природой без участия человека;
- Б) являющиеся объектом труда человека;
- В) созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут;
- Г) созданные трудом человека, но не связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

107. Сервитут – это:

- А) право ограниченного пользования чужим земельным участком;
- Б) отрезок времени, в течение которого объект существует и в нем можно жить и работать;
- В) искусственный объект недвижимости (постройка).

108. Совокупность прав на объект собственности – это:

- А) недвижимость;
- Б) объект недвижимости;
- В) недвижимое имущество.

109. Инфраструктура дома может включать:

- А) подземный паркинг;
- Б) внутренний дворик;

В) А и Б.

110. Жилым помещением признается:

- А) помещение, пригодное для постоянного проживания граждан;
- Б) изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан;
- В) помещение, пригодное для проживания граждан.

111. К какой категории, согласно градостроительным ориентирам, принадлежат дома постройки 1960-х гг. («хрущевки»):

- А) дома «старого» фонда;
- Б) дома первого поколения индустриального домостроения;
- В) дома второго поколения индустриального домостроения;
- Г) современные жилые дома.

112. Класс гостиниц «люкс» по немецкой классификации соответствует:

- А) 1*;
- Б) 2*;
- В) 3*;
- Г) 4*;
- Д) 5*.

113. Аэрогостиница называется:

- А) флайтелем;
- Б) флотелем;
- В) ботелем.

114. Ротель – это:

- А) передвижная гостиница;
- Б) придорожная гостиница;
- В) паром.

115. Отель-гарни – предоставляет следующие услуги:

- А) размещение;
- Б) размещение и континентальный завтрак;
- В) размещение, доставку и континентальный завтрак.

116. Мотель – это:

- А) простые одноэтажные и двухэтажные сооружения, вблизи автомагистралей;
- Б) передвижная гостиница;
- В) другое.

117. В Великобритании действует следующая гостиничная классификация:

- А) система разрядов;
- Б) система корон;
- В) система букв.

118. Объект площадью не менее 4 тыс. м², расположенный, как правило, в отдельном здании, редко – в составе МТК, с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований:

- А) супермаркет;
- Б) гипермаркет;
- В) универмаг.

119. На территории бывшего СССР действует следующая гостиничная классификация:

- А) система разрядов;
- Б) система корон;
- В) система букв.

120. Инженерно подготовленная территория, на которой имеются большинство головных инженерных сооружений, современные производственные здания и складские комплексы, а также жилая зона для рабочих и ИТР в непосредственной близости, – это:

- А) торговый центр;
- Б) технопарк;
- В) универсам.

121. Индивидуальные жилые строения – это:

- А) коттедж;
- Б) многоэтажный дом;
- В) А и Б.

122. К малоэтажным жилым комплексам относятся:

- А) бизнес-центр;
- Б) многоэтажный дом;
- В) ничего из вышеназванного.

123. Бизнес-центры относятся к недвижимости:

- А) коммерческой;
- Б) некоммерческой;
- В) ничего из названного.

124. К объектам коммерческой недвижимости относятся:

- А) бизнес-центр;
- Б) склад;
- В) ничего из вышеназванного;
- Г) А и Б.

125. Бизнес центры классифицируют по признакам:

- А) местоположения;
- Б) характеристик здания;
- В) качества управления;
- Г) все вышеназванное.

126. Бизнес центры относятся к недвижимости:

- А) офисной;
- Б) складской;
- Г) все вышеназванное.

127. К коммерческой недвижимости не относятся:

- А) склады;
- Б) заводы;
- В) теннисные корты;
- Г) все перечисленное.

128. К офисной недвижимости не относятся:

- А) бизнес-центры;
- Б) технополисы;
- Г) технопарки.

129. Перевалочные базы для переформирования крупных партий грузов, доработки грузов до товарной кондиции – это:

- А) логистические терминалы;
- Б) склады;
- В) порты.

130. К технопаркам относятся:

- А) логистические терминалы;
- Б) склады;
- В) ничего из названного.

131. Объект, создающий условия для получения прибыли, – это:

- А) торговый центр;
- Б) технопарк;
- В) универсам.

132. Технополис – это объект:

- А) создающий условия для получения прибыли;
- Б) коммерческий;
- В) жилой.

133. Объекты коммерческой недвижимости классифицируются следующим образом:

- А) А, В, С;
- Б) I, II, III;
- В) иначе.

134. Торговый центр – это объект:

- А) создающий условия для получения прибыли;
- Б) коммерческий;
- В) жилой.

135. К объектам, приносящим прибыли не относятся:

- А) детские дошкольные учреждения;
- Б) магазины;
- В) жилые здания.

137. Магазин – это объект:

- А) создающий условия для получения прибыли;
- Б) коммерческий;
- В) жилой.

136. Какой класс считается самым высшим по классификации объектов коммерческой недвижимости:

- А) А;
- Б) В;
- В) С.

137. Паркинг – это объект:

- А) создающий условия для получения прибыли;
- Б) коммерческий;
- В) жилой;
- Г) нет правильного ответа.

138. К объектам создающим условия для получения прибыли относятся:

- А) ТСЖ;
- Б) технопарки;
- В) бизнес-центры.

139. К технополисам относятся:

- А) бизнес-центры;
- Б) магазины;
- В) ничего из перечисленного.

140. К промышленным объектам недвижимости относится:

- А) торговые центры;
- Б) технопарки;
- В) склады.

141. К объектам, создающим условия для получения прибыли, относится:

- А) торговые центры;
- Б) технопарки;
- В) ничего из перечисленного;
- Г) А и Б.

142. Классификация компании *Swiss realty group* делит все складские помещения на классы:

- А) А1, А2, В1, В2;
- Б) А1, А2, В1, В2, С1, С2;
- В) А1, А2, В1, В2, С1, С2, D.

143. Классификация складских помещений компании *Knicht Frank* представлена группами:

- А) А1, А2, В1, В2;
- Б) А1, А2, В1, В2, С1, С2;
- В) А+, В, С, D.

144. Основная особенность отечественных бизнес-парков:

- А) относительно небольшие площади, как правило, количество арендаторов – до 50;
- Б) средние площади с количеством арендаторов до 200;
- В) большие площади с числом арендаторов от 500.

145. Неотъемлемой частью инфраструктуры переработки грузов являются:

- А) складские и логистические комплексы;
- Б) порты;
- В) склады.

146. К промышленным объектам недвижимости не относятся:

- А) торговый центр;

- Б) технопарк;
- В) все относится.

147. Здания, сооружения и разнообразные устройства, предназначенные для приемки, размещения и хранения товаров, подготовки их к потреблению и отпуску потребителю:

- А) склады;
- Б) технопарки;
- В) магазины.

Контрольные вопросы для самопроверки

1. На какие элементы делятся материальные основные фонды?
2. Как различают объекты недвижимости по происхождению?
3. Назовите признаки объектов недвижимости.
4. Перечислите родовые признаки объектов недвижимости.
5. Основная цель обслуживания объекта недвижимости.
6. Этапы существования объекта недвижимости.
7. Что такое жизненный цикл объекта недвижимости?
8. Стадии жизненного цикла объекта недвижимости.
9. Какие виды износа Вы знаете?
10. Что такое экономический износ?
11. Что такое земельный участок по ЗК РФ?
12. Каким может быть земельный участок?
13. Территориальные зоны земельных участков земель поселений.
14. Виды земель промышленного и иного специального назначения.
15. Выполнение каких работ предполагает территориальное землеустройство?
16. Основные задачи государственного мониторинга.
17. Что является объектом землеустройства?
18. Что осуществляется при проведении землеустройства?
19. Кто такие обладатели сервитута?
20. Назовите участников правовых земельных отношений.
21. Какие Вы знаете объекты недвижимости по происхождению?
22. Перечислите искусственные объекты недвижимости в зависимости от назначения.
23. Виды жилых помещений.
24. Что такое общее имущество?
25. Что такое коммерческая недвижимость?
26. Классификация коммерческих объектов недвижимости.
27. Что такое малоэтажное жилое здание?
28. Что такое «паркинг»?
29. Объекты недвижимости, сопутствующие извлечению прибыли.
30. Основная задача бизнес-парка.

Рекомендуемая литература

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. – 2-е изд. – СПб.: ПИТЕР, 2007.
2. Асаул А. Н. Экономика недвижимости. – 2-е изд. – М.: Изд-во АСВ, 2004.

3. Малоэтажное жилищное строительство: Учеб.-метод. пособие / А. Н. Асаул, И. В. Денисова, Ю. Н. Казаков, Н. И. Пасяда, Под общ. ред. А. Н. Асаула. – СПб.: Гуманистика, 2004.
4. Асаул А. Н., Казаков Ю.Н., Ипанов В.И. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости: Учебник/ Под ред. д-ра экон. наук, проф. А. Н. Асаула. – СПб.: Гуманистика, 2005.
5. Экономика строительства: Учебник для вузов / А. Н. Асаул, А. И. Барановская, Ю. Н. Казанский и др.; Под ред. Ю. Н. Казанского и Ю. П. Панибротова. – М.: Изд-во АСВ; СПб.: СПб ГАСУ, 2004. Ч. 2.
6. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения: Учеб. пособие для вузов / Под общ. ред. П. Г. Грабового. – М.: Изд-во АСВ; Смоленск: Смолин Плюс, 2001. Ч. 2.
7. Управление проектами в строительстве: Учеб.пособие / Под ред. В. П. Фролова - СПб.: СПбГАСУ, 2004.
8. Максимов С.Н. Экономика недвижимости: Учеб.пособие. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 1999.
9. Максимов С. Н. Девелопмент (развитие недвижимости). – СПб.: Питер, 2003.
10. Управление недвижимостью и земельными ресурсами предприятий /Под общ. ред. Л. Э. Лимонова, Т. В. Веласовой. – СПб.: ГПМЦСЭИ «Леонтьевский центр», 2002.