

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Логистика и экономика торговли»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой

_____ А.Б. Левина
_____ июня 2018 г.

Влияние архитектурно-планировочных решений объекта недвижимости на его
рыночную стоимость

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ
ЮУрГУ–43.03.01.2018.1217.ПЗ ВКР

Руководитель работы
к.э.н., доцент

_____ Г.М. Грейз
_____ июня 2018 г.

Автор работы
студент группы ЭУ–407

_____ З.Ф. Гильмутдинова
_____ июня 2018 г.

Нормоконтроль
к.п.н. доцент

_____ Ж.А. Зеленская
_____ июня 2018 г.

Челябинск 2018

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Логистика и экономика торговли»
Направление 43.03.01 «Сервис»

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой

_____ А.Б. Левина
_____ 2018 г.

ЗАДАНИЕ

на выпускную квалификационную работу студента

_____ Гильмутдиновой Зили Фидаиловны _____

(Ф.И.О. полностью)

Группа ЭУ-407

1. Тема работы:

_____ Влияние архитектурно-планировочных решений объекта недвижимости на его рыночную
стоимость. _____

утверждена приказом по университету _____ 04 апреля 2018 г. _____ № _____ 580 _____

2. Срок сдачи студентом законченной работы _____ 25 июня 2018 г. _____

3. Исходные данные к работе:

_____ Труды отечественных и зарубежных экономистов по теории влияния архитектурно-планировочных
решений объекта недвижимости на его рыночную стоимость. Информационная основа исследования:
статистические данные, данные бухгалтерской и внутренней отчетности, нормативные и
законодательные документы, а также Internet-ресурсы. _____

4. Перечень вопросов, подлежащих разработке:

1. Теоретические аспекты влияния архитектурно-планировочных решений на рыночную стоимость объектов недвижимости.

2. Разработка проекта архитектурно-планировочных решений объекта недвижимости.

3. Оценка влияния архитектурно-планировочных решений объекта недвижимости на его рыночную стоимость.

5. Иллюстративный материал (плакаты, альбомы, раздаточный материал, макеты, электронные носители и др.):

Электронная презентация в формате Microsoft Office PowerPoint, альбом демонстрационных материалов.

Общее количество иллюстраций 12 л.

6. Дата выдачи задания 05 февраля 2018 г.

Руководитель _____
(Подпись)

Г.М. Грейз

Задание принял к исполнению _____
(Подпись студента)

З.Ф. Гильмутдинова

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

Наименование этапов выпускной квалификационной работы	Срок выполнения этапов работы	Отметка о выполнении руководителя
---	-------------------------------	-----------------------------------

Заполнение задания на ВКР с руководителем	05–11.02.2018	
Подготовка раздела 1 ВКР	12.02.–11.03.2018	
Подготовка раздела 2 ВКР	12.03.–13.04.2018	
Подготовка раздела 3 ВКР	15.04.–16.06.2018	
Подписание ВКР руководителем, регистрация ВКР на кафедре	17.06.2018	
Нормоконтроль	18–20.06.2018	
Подписание ВКР заведующим кафедрой	21–23.06.2018	

Заведующий кафедрой _____ А.Б. Левина
(Подпись)

Руководитель работы _____ Г.М. Грейз
(Подпись)

Студент _____ З.Ф. Гильмутдинова
(Подпись)

АННОТАЦИЯ

Гильмутдинова З.Ф. Влияние архитектурно-планировочных решений объекта недвижимости на его рыночную стоимость. – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ–407, 87 с., 10 ил., 11 табл., библиогр. список – 50 наим.

Выпускная квалификационная работа выполнена с целью разработки проекта архитектурно-планировочных решений объекта недвижимости и оценки его влияния на его рыночную стоимость.

В выпускной квалификационной работе проведен понятийно-категориальный анализ понятия архитектурно-планировочных решений, охарактеризована планировочная структура и элементы квартиры. Кроме того, представлены методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.

В рамках проекта архитектурно-планировочных решений объекта недвижимости дана характеристика объекта недвижимости (квартиры), представлена ведомость объемов работ. В третьей

части работы проведен расчет рыночной стоимости затратным методом объекта недвижимости до и после перепланировки жилого помещения.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ВЛИЯНИЯ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ НА РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	
1.1 Понятие архитектурно-планировочных решений	8
1.2 Планировочная структура и элементы квартиры	15
1.3 Методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости	21
1.4 Сравнение отечественных и зарубежных методов оценки рыночной стоимости объекта недвижимости	32
2 РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	
2.1 Переустройство и перепланировки жилого помещения	45
2.2 Характеристика объекта недвижимости (квартиры)	53
2.3 Проект архитектурно-планировочных решений	57
2.4 Ведомость объемов работ	63

3	ОЦЕНКА ВЛИЯНИЯ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ	
3.1	Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным методом до перепланировки жилого помещения.....	71
3.2	Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным методом после перепланировки жилого помещения	77
	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	79
	БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	82

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В последние годы прослеживается активизация работ по реконструкции отдельных недвижимых объектов и целых территорий в развивающихся городах, и это актуально не только для нашей страны.

Большинство существующих методик оценки влияния архитектурно-планировочных решений на рыночную стоимость объектов недвижимости направлены на определение экономической эффективности.

В работе предлагается разработка проекта архитектурно-планировочных решений объекта недвижимости и оценка влияния архитектурно-планировочных решений объекта недвижимости на его рыночную стоимость.

Архитектурно-планировочное решение объекта недвижимости для последующей его реализации как объекта недвижимости с перепрофилированием назначения обладает рядом экономических преимуществ. Эти преимущества заключаются в том, что реконструкция позволит в более короткие сроки и с меньшими капитальными вложениями создавать новые объекты недвижимости.

Перепланировка наименее затратна и единственно возможна при лимитированном бюджете.

Оценочная деятельность необходима и она будет существовать до тех пор, пока есть собственность. Рынок недвижимости динамично развивается и формируется. Смысл оценки заключается в том, чтобы выразить действительную стоимость объекта недвижимости. Цена объектов недвижимости может увеличиться или уменьшиться в зависимости от разных условий и факторов рынка.

Сегодня проявляется все большая необходимость в грамотной и объективной оценке различных видов стоимости объектов недвижимости, в том числе и восстановительной, но институт оценки собственности ещё не совсем выработан, наблюдается нехватка информационной базы оценки, соответствующая законодательная база, а также немаловажным аспектом является профессиональная подготовка и компетентность оценщиков в России, которая ещё не достигла мирового уровня.

Вышесказанное предопределяет актуальность темы выпускной квалификационной работы.

Цель исследования – анализ влияния архитектурно-планировочных решений объекта недвижимости на его рыночную стоимость.

Объект исследования – трехкомнатная квартира вторичного рынка недвижимости г. Уфа, расположенная по адресу: ул. Льва Толстого д.3, кв. 19.

Предмет исследования – влияние архитектурно-планировочных решений объекта недвижимости на его рыночную стоимость.

При написании выпускной квалификационной работы были поставлены следующие задачи:

- провести понятийно-категориальный анализ понятия архитектурно-планировочных решений;
- охарактеризовать планировочную структуру и элементы квартиры;
- изучить методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости;

- охарактеризовать объект недвижимости (квартиры);
- разработать проект архитектурно-планировочных решений;
- представить ведомость объемов работ;
- провести расчет рыночной стоимости затратным методом объекта недвижимости до и после перепланировки жилого помещения.

Теоретико-методологическая основа исследования.

Теоретическую основу исследования составляют фундаментальные классические и современные труды признанных ученых и специалистов в области оценки объектов недвижимости.

При проведении исследования были применены следующие методы:

- теоретические: анализ и синтез научных трудов по проблеме исследования; анализ нормативных и программно-методических документов, посвященных проблемам проведения архитектурно-планировочных решений; обобщение, систематизация опыта;
- эмпирические: прогнозирование, мониторинг показателей, сравнение;
- статистические: методы описательной статистики, методы статистического анализа, графический и табличный методы.

Теоретическая и практическая значимость полученных результатов. Теоретическая значимость работы заключается в возможности всестороннего изучения концептуальных основ и закономерностей формирования рыночной цены объектов недвижимости.

Практическая значимость работы определяется возможностью использования результатов и выводов исследования при проведении архитектурно-планировочных решений

Структура и объем работы. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка.

В первой главе выпускной квалификационной работы «теоретические аспекты влияния архитектурно-планировочных решений на рыночную стоимость объекта недвижимости» раскрыто понятие архитектурно-планировочных решений,

рассмотрены планировочная структура и элементы квартиры, описаны методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.

Во второй главе «Разработка проекта архитектурно-планировочных решений объекта недвижимости» раскрыто понятие переустройство и перепланировка жилого помещения, составлена характеристика перепланируемого и оцениваемого объекта недвижимости, а также разработан проект архитектурно-планировочных решений и дана ведомость объемов работ.

В третьей главе «Оценка влияния архитектурно-планировочных решений объекта недвижимости на его рыночную стоимость» произведен расчет рыночной стоимости объекта недвижимости – трехкомнатной квартиры, расположенной в г. Уфа, затратным подходом.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ВЛИЯНИЯ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ НА РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1 Понятие архитектурно-планировочных решений

В современной архитектурной практике существует ряд профессиональных терминов, которые используются в литературе и проектных материалах и считаются известными. Но в словарях и различных информационных изданиях они не затрагиваются.

Повышенный интерес имеют термины, которые часто используются при описании, оценке и изучении архитектуры зданий. Для уточнения значений данных терминов были проработаны источники, которые приведены в списке литературы.

Так, термин «Архитектурное решение здания» является основным. Он объединяет архитектурно-художественное и архитектурно-планировочное решения и является результатом их взаимодействия. Такой вывод основывается

еще и на том, что понятие «архитектура» представляет собой строительное искусство в целом.

Архитектурно-художественное и архитектурно-планировочное решения, в свою очередь, обобщают другие понятия, которые являются их составляющими и непосредственно влияют на них.

Следует отметить, что некоторые термины (архитектурное решение и объемно-планировочное решение), уже приводились в специальной литературе с определениями [41].

Архитектурно-планировочное решение здания – проектные материалы, представляющие поэтажные планы здания, проработанные с учетом планировочной схемы, функционально-планировочного и объемно-планировочного решений [37]. Планировочная схема здания – структура плана, в которой определено размещение основных помещений и их конфигурация с учетом предполагаемой конструктивной схемы здания [21].

Объемно-планировочное решение – общее архитектурное решение здания, определяющее характер, размер, формы и соотношение его помещений в пространстве и в плане [27].

Архитектурное решение – это всеобъемлющее дополнение и конкретное уточнение эскиза. В архитектурном решении детально описывается именно архитектурная часть. Архитектурное решение входит в проектную документацию как обязательный раздел, согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87. В архитектурном проекте учитываются требования градостроительного законодательства, государственных стандартов в области проектирования и строительства. Это обязательный документ для обеих сторон реализации архитектурного проекта.

Конструктивное решение – часть проекта здания, направленная на реализацию архитектурных замыслов. Конструктивное решение определяет назначение конструкций, обеспечивающих прочность, устойчивость и долговечность всего дома. Согласно Постановлению Правительства Российской

федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 в состав проектной документации помимо архитектурного решения также обязательно входит раздел «Конструктивные и объемно-планировочные решения» с текстовой и графической частью.

Состав конструктивного решения:

1. План устройства фундаментов (указывается точное расположение фундамента, его размеры, глубина заложения; приводятся спецификации, расчетные нагрузки, основные узлы).

2. План перемычек (в этих чертежах показываются схемы расположения перемычек и прогонов, а также их размеры, приводятся соответствующие спецификации).

3. План перекрытий (выполняется схема расположения перекрытий, размещение и установка балок; прилагаются необходимые узлы и технические указания).

4. План стропильной системы (в состав этих чертежей входят: схема элементов конструкции крыши их сечения, спецификации древесины, узлы и разрезы, технические указания к устройству стропильных конструкций и покрытий).

5. План кровли (показывается форма, размеры кровли, уклон всех ее плоскостей, а также размещение мансардных окон, дымоходов и труб).

6. Разрезы (указываются все характерные элементы конструкции здания, которые появляются при его разрезе вдоль или поперек от крыши до фундамента, т.е. уровни пола, перекрытий, кровли, а также способы решения некоторых соединений элементов здания, например, стены с перекрытием, стены с кровлей).

7. Фасады (показываются точный главный, дворовый и боковые виды, а также дается описание отделочных материалов и тепловой изоляции наружных стен здания, выполняются схемы конструктивного решения теплоизоляции).

8. Спецификация по стеновым материалам.

Архитектурные решения отражают концепцию строительного объекта и содержат данные о визуальных и функциональных характеристиках, планировочной и пространственной организации здания.

Раздел «АР» является первоочередным этапом и обязательной составляющей проекта любого строительного объекта. Разработка архитектурных решений – это сложный многоступенчатый процесс, определяющий соответствие параметров здания существующим государственным законодательным актам и социально-экономическим, санитарно-гигиеническим, экологическим, пожарным нормам.

Принятие обоснованных архитектурно-планировочных решений – это залог успешной и качественной разработки проекта. Специалисты компании «PNProject» находят оптимальное соотношение конструктивных, функциональных и эстетических параметров здания с учетом экономических аспектов. Архитектурное решение объекта – это «фундамент» проекта, основа для разработки других разделов проектной документации. От качества и профессионализма выполнения раздела «АР» зависит надежность, долговечность и прочие важнейшие характеристики строительного объекта.

Состав архитектурно-планировочного решения представлен на рисунке 1.1.

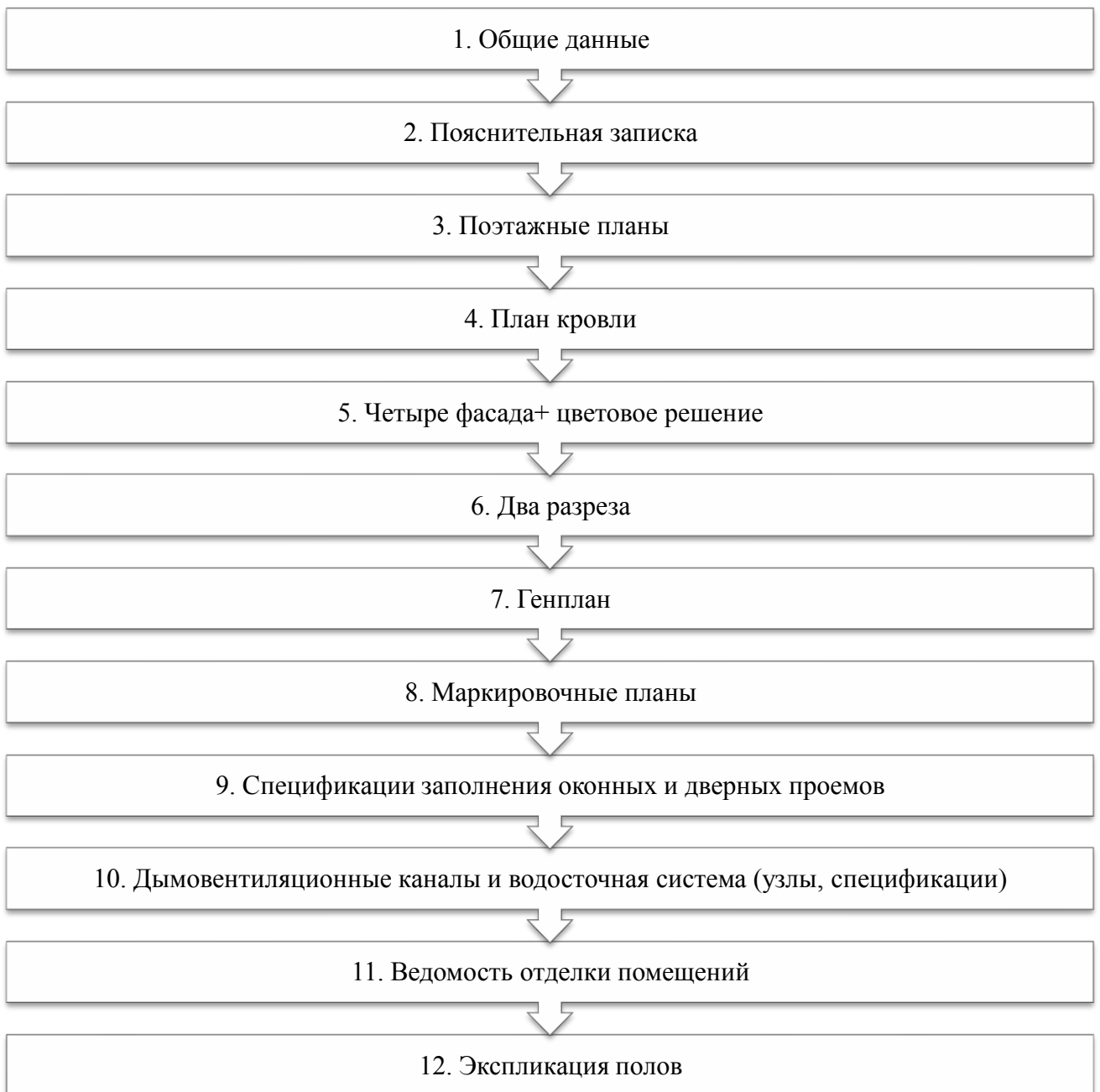


Рисунок 1.1 – Состав архитектурно-планировочного решения

Текстовая часть. В пояснительной записке приводится описание внешнего вида и интерьера здания, обосновывается выбор отраженных в графической части решений по планировке, функциональной организации и пространственной композиции здания. При необходимости принятые решения подтверждаются расчетами. Также в текстовой части приводится обоснование соответствия архитектуры действующим нормам охраны труда, окружающей среды, пожарной

безопасности. Подробно описываются композиционные приемы, которые были применены при разработке интерьера и экстерьера здания.

При проектировании объектов непроизводственного назначения (торгово-развлекательных комплексов, гостиниц, бизнес-центров) особое внимание уделяется декоративно-художественным аспектам. Отдельно рассматриваются помещения следующих категорий: основные, вспомогательные, технические, для обслуживающего персонала.

Разрабатываются схемы оптимального естественного освещения в местах постоянного пребывания людей. Пояснительная записка раздела «АР» содержит данные о мероприятиях, направленных на защиту помещений от вибрации, шума и других негативных воздействий.

Графическая часть. Архитектурные решения зданий отображаются не только в текстовом виде, но и в форме графических документов. Состав чертежей раздела «АР» определяется в индивидуальном порядке в соответствии с требованиями технического задания и спецификой строительного объекта. Неотъемлемая составляющая графической части – поэтажные планы здания и экспликация помещений. Также в раздел «АР» входят чертежи, в которых отображены архитектурные особенности и цветовое решение фасадов. Максимально возможный объем информации подается в виде аксонометрических схем и 3D-моделей.

Этапы разработки архитектурных решений.

Эскизный проект. На данном этапе разрабатывается общая концепция здания без подробной проработки деталей. Концептуальное предложение согласовывается и утверждается заказчиком и инвестором. На основании принятых решений определяются предварительные технико-экономические показатели, по которым можно с минимальной погрешностью спрогнозировать рентабельность коммерческого объекта капитального строительства. Специалисты компании «PNProject» создают концепцию с применением компьютерных программ 3D-визуализации. Наглядное

схематическое представление фасадов, планов этажей, общего вида и других особенностей архитектуры здания позволяет на начальном этапе выявить все недочеты и устранить их. Принятые концептуальные решения сопровождаются краткой пояснительной запиской. После согласования деталей эскизного проекта мы приступаем к разработке проектной документации.

Стадия «Проект» – утверждаемая часть проекта. Графическая часть раздела «АР» на стадии «Проект» включает чертежи общего вида и фасадов здания, подробные планы этажей, разрезы, схематичные планы перекрытий, спецификации, пояснительную записку. На данном этапе решаются принципиальные вопросы – уточняются технико-экономические показатели, обеспечивается соответствие архитектурных особенностей здания экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным требованиям.

Решения принимаются на основании пожеланий заказчика и объема бюджета, выделенного на строительство. Также в расчет берутся данные предпроектных инженерных изысканий. Архитектурные решения на стадии «Проект» направляются на экспертизу в соответствующие инстанции. Со своей стороны мы гарантируем быстрое и беспрепятственное прохождение экспертизы, поскольку берем полную ответственность за качество проектных решений.

Рабочая документация – комплекты чертежей для выполнения строительно-монтажных работ. Для того чтобы строительная организация могла в полном объеме выполнить работы по реализации архитектурной части проекта, формируется комплект рабочей документации. Рабочие чертежи выполняются в соответствии с требованиями ГОСТ 21.101 «Основные требования к проектной и рабочей документации», ГОСТ 21.501–93 «Правила выполнения архитектурно-строительных рабочих чертежей», Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

В чертежах отражается информация, которая уже прошла все этапы согласования в экспертных организациях. Примерный состав рабочей

документации: чертежи фасадов, подробные планы этажей, разрезы, планы полов и кровли, схемы расположения перегородок, перемычек, дверных и оконных проемов, выносные элементы, ведомость отделки помещений, экспликация помещений. В рабочих чертежах указывается класс ответственности, степень огнестойкости и категория пожарной безопасности здания.

Архитектурно-планировочное решение проекта – это совокупность документов, которые дополняют и уточняют выбранный заказчиком эскиз. В них раскрывается в подробностях именно архитектура будущего объекта. АР является обязательным разделом документации проекта в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 87. Решение разрабатывается в строгом соответствии с градостроительным законодательством, ГОСТами.

Основные требования к архитектурному проекту – это благоустроенность помещений, устойчивость и надежность конструкции здания, его экономичность, эстетическая привлекательность. Однако это абстрактные понятия, которые характерны для всех качественно спроектированных и построенных сооружений. В СНиП содержатся нормы для различных классов объектов. Они выбираются еще на этапе создания техзадания, при этом к первому классу предъявляются самые строгие требования, а к четвертому – минимальные.

Резюмируя вышесказанное, отметим, что архитектурно-планировочное решение представляет собой проект здания, проработанный с учетом планировочной схемы, функционально-планировочного и объемно-планировочного решений.

1.2 Планировочная структура и элементы квартиры

В современных экономических условиях жилая недвижимость является объектом гражданских прав, активно вовлекается в оборот, вместе с тем, в гражданском законодательстве термин «жилая недвижимость» не применяется.

По отношению к жилой недвижимости, для определения ее как объекта права собственности, применяется понятие «жилые помещения». В гражданском и жилищном законодательстве понятие «жилое помещение» определяется следующим образом:

- это помещения, которые предназначены для проживания граждан и в которых нельзя заниматься производственной деятельностью;
- изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства) [19].

Отсюда следует, что жилая недвижимость, во-первых, предназначена для постоянного проживания граждан, во-вторых, должна отвечать установленным требованиям. При этом предназначенность подразумевает не сам факт постоянного проживания в таком помещении, а его исходное функциональное назначение, которое определено проектной документацией и отражено в Государственном кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Именно функциональное назначение определяет требования, которые устанавливаются в отношении жилых помещений, и которые, в итоге, определяют статус помещения – жилое или нежилое [35].

Современные требования к жилым помещениям направлены на обеспечение проживания в них без вреда для здоровья человека, включая безопасность и комфортность проживания [18]. Для этого предусмотрено требование о работоспособном состоянии основных конструкций жилого здания (несущих, ненесущих, ограждающих), которое обеспечивает надежность здания, безопасное пребывание граждан и сохранность инженерного оборудования. Лестничные марши, ступени, площадки, проходы по подвалу и чердаку, дверные проемы должны обеспечивать удобство и безопасность передвижения.

В жилом помещении должно быть сухо и тепло, т.е. в него не должна проникать вода – дождевая, талая, грунтовая, а также в виде бытовых утечек воды из инженерных систем; наружные ограждающие конструкции должны обладать теплоизоляционными характеристиками, которые обеспечивают в холодный период года относительную влажность не более 60 %, температуру не менее +18⁰С. Установлены требования и в отношении уровня шума, он не должен превышать 55 дБ днем и 45 дБ ночью. Концентрация вредных веществ в воздухе жилого помещения не должна превышать предельно допустимых концентраций для атмосферного воздуха данного населенного пункта [20].

Жилые помещения должны иметь естественное освещение не менее чем в одной комнате (для 1;2;3–комнатных квартир) и не менее чем в 2 комнатах для 4,5,6-комнатных квартир. Коэффициент естественной освещенности в комнатах и кухнях должен составлять не менее 0,5 процента в середине жилого помещения. Отметка пола жилого помещения, расположенного на первом этаже, должна быть выше планировочной отметки земли. Размещение жилого помещения в подвальном и цокольном этажах не допускается [22].

Установленные к жилым помещениям требования должны соблюдаться не только в процессе строительства жилых зданий, но и в процессе их эксплуатации, что требует ответственного подхода к управлению такими зданиями.

Жилая недвижимость как экономическая польза находит отражение в трех формах: как удовлетворение потребностей (личных или общественных); как товар, свободно обращающийся на рынке; как источник дохода.

Потребность в жилье можно удовлетворить различными способами: приобретение жилья в собственность, социальный наем жилья в государственном или муниципальном жилищном фонде; аренда жилья [25].

Социальный наем жилья в государственном или муниципальном жилищном фонде – это своего рода льгота, которая предоставляется тем гражданам, доходы которых не позволяют удовлетворить свои жилищные потребности иным способом [33].

Жилая недвижимость как товар отличается тем, что каждая сделка по ее продаже уникальна, поскольку уникальны характеристики каждого объекта, поэтому не может быть единых цен на такой вид товара. Кроме того, наличие высоких транзакционных издержек также делает этот товар особенным.

Жилая недвижимость как источник дохода обеспечивает стабильный доход, защищенность от инфляции, сохранность вложенных средств. Вместе с тем, в качестве доходной жилая недвижимость может использоваться не всегда. Так, например, не может быть источником дохода квартира, полученная по условиям социального найма. Да и для самого собственника такой недвижимости (государства или муниципалитета) она является скорее источником расходов, нежели доходов.

В тех случаях, когда жилая недвижимость представляет собой класс вещей, то объект жилой недвижимости является индивидуально-определенной вещью, принадлежащей к данному классу. В литературе представлены различные классификации объектов жилой недвижимости, которые проведены по разным критериям: уровню комфортности – элитное, типовое и т.п., периоду строительства – дома старого фонда, построенные в дореволюционный период; дома первого поколения индустриального домостроения («хрущевки» 1960-х гг.), «сталинские» дома и др.; этажности – малоэтажные, среднеэтажные и многоэтажные дома, высотные дома и по другим критериям [39].

Проблема улучшения условий жизни жителей городских территорий, является одной из самых приоритетных социальных проблем. Важным фактором, влияющим на возможность дальнейшего развития жилищного строительства в городах можно назвать разработку документов планировочной структуры и элементов квартиры. Опыт работы над проектом планировки квартиры и процесс его реализации являются чрезвычайно актуальными и для анализа и решения проблем разработки современной документации жилищного строительства.

Проектное решение квартиры должно по возможности компенсировать ее недостатки (по сравнению с индивидуальным домом) за счет введения в ее состав

открытых летних помещений, конструктивно - планировочного обеспечения звуковой и визуальной изоляции от смежных жилищ, максимальной открытости в окружающую среду за счет двух или трехсторонней ориентации и т.п. [31].

Планировочная структура квартир может быть разнообразной и выбираться в соответствии с климатическими, национально-бытовыми и демографическими условиями. Существенное значение при этом имеют конструктивные параметры.

При выборе планировочной схемы квартиры может приниматься любое соотношение площадей отдельных помещений и различный их состав. Важно обеспечить наличие в квартире зон необходимых бытовых процессов – сна, общесемейного отдыха, занятий, обеденной, хозяйственной зоны и т.п.

В настоящее время традиционной является планировочная организация квартиры, в которой имеются спальни на одного или двух человек, общая комната для сбора всей семьи, кухня и ряд подсобных помещений [23].

Размеры комнат должны выбираться с учетом конструктивно-планировочных параметров. Традиционно размеры спальных комнат на одного человека принимаются от 8 до 10 м², на 2 человека – от 10 до 14 м², общей комнаты – от 16 до 22 м² [23].

В основном общую комнату, как правило, необходимо расположить рядом с передней или ее расширенной частью – холлом, а также с кухней. Она может пространственно объединяться двустворчатыми дверями или раздвижными перегородками со спальней родителей, с холлом, с кухней (оборудованной электроплитой) или с выделенной столовой [44].

Общие комнаты, где спальное место не предусматривается, могут быть проходными в одну из спален (рисунок 1.2), а в многокомнатных квартирах – даже и в две спальни.



Рисунок 1.2 – Планировочная структура современной квартиры

Также к важному элементу в квартире следует обеденное место. В кухне нужно предусматривать дополнительную обеденную зону на 2–3 посадочных места (рисунок 1.3).



Рисунок 1.3 – Планировочная структура и элементы кухонной зоны

Прием пищи имеет также большой набор вариантов для стилизации как стационарного, так и трансформируемого общего места.

Стационарным обеденным местом может быть сочетание с угловым или линейным диваном. Удобство такой зоны в общей комнате определяется расположением в непосредственной близости от стола секций для столовой посуды. При наличии их стол может занимать островное положение, а можно поставить его торцом к стене. Он может быть также придвинут к задней стенке

углового дивана. Неширокая полка, разделяющая их, может служить сервировочной плоскостью. Емкости для столовой посуды могут быть собраны в шкафный столбик и установлены у второго торца обеденного стола, либо их выдвигают вместе со столом на середину комнаты.

В роли сервировочной плоскости и полок для хранения столовой посуды могут выступать стеллажи, выделяющие обеденное место из пространства общей комнаты.

Во время приема гостей можно использовать передвижной бар, в остальное время он задвигается в нишу, тем самым экономя площадь. Бывают моменты, когда в пространство общей комнаты включается рабочее место. Его внешний вид зависит от набора выполняемых операций.

Для удобства рабочего места рекомендованы размер стола и стула для людей ростом 160–175 см и 175–190 см. В соответствии с этими показателями можно подобрать размеры стола и стула для занятий письмом.

Квартира может зонироваться. Так, в многокомнатной квартире (три и более комнат) целесообразно выделить группу помещений, включающую прихожую, общую комнату и кухню, и группу спален с санитарным узлом (рисунок 1.4).



Рисунок 1.4 – Планировочная структура современной квартиры

Связь между смежными помещениями улучшают функциональную и пространственную организацию квартир. Можно расположить многокомнатные

квартиры в двух уровнях. В квартирах, расположенных в двух уровнях, спальни размещаются в основном на втором этаже.

Прихожая требует специфических отделочных материалов, поскольку в ней часто проводится влажная уборка. Вариантами использования могут быть щитовой и планочный паркет, паркетная доска, деревянная половая доска, различных синтетические материалы.

Для применения определенного ориентированного расположения спальных комнат необходимо применять специальные планировочные схемы домов, блок-секций и квартир, в том числе и в двух уровнях.

В общем понимании планировочная структура – это взаимное расположение помещений в квартирах, и их расположение не должно быть случайным: оно подчинено требованиям удобства проживания, которое можно реализовать путем функционального зонирования помещений.

Таким образом, объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования (кроме прихожей и коридора), должны предоставлять возможность размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования с учетом требований эргономики.

1.3 Методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости

Недвижимость занимает особое место среди элементов рыночной экономики, которая входит в состав средств производства (земельные участки, административные, общественные, производственные, складские и прочие здания, а также другие сооружения) и служит базой хозяйственной деятельности и развития для предприятий и организаций всех типов и форм собственности. С другой недвижимость является основой личного существования граждан и используется для непроизводственного, личного потребления. Жилые дома, квартиры, дачные строения, гаражи и т.п., находящиеся в собственности граждан

и используемые для проживания и других личных нужд, служат предметами потребления [48].

Развитие рынка недвижимости зависит от большого количества факторов, среди которых на первом месте находятся спрос и предложения.

Рассмотрим понятие рынка недвижимости более подробно.

Наиболее распространенная точка зрения – рынок недвижимости характеризуется как одна из разновидностей инвестиционного рынка, т. к. формирование рынка недвижимости напрямую зависит от принятия инвестиционных решений, опирающихся на его анализ и исследование.

Таким образом, рынок недвижимости является составной частью рынка инвестиций и представляет его истинный сектор, действующий параллельно с сектором финансовых вложений.

Реальный сектор инвестиционного рынка делится, в свою очередь, на имущественные вложения и вложения в недвижимость [39].

Имущественные вложения – это вложения в реальные активы компании или личное реальное имущество [39].

Вложения в недвижимость – это наиболее ясный вид инвестиций. Автор считает, что вложение в недвижимость – это выгодное, надежное вложение денежных средств.

Почему вложение денежных средств в недвижимость является стабильным? Попробуем разобраться в этом вопросе:

Во-первых, цена на недвижимость постоянно растет, не зависимо от инфляции;

Во-вторых, присутствует стабильность дохода (сдача в аренду, продажа, и т.п.).

Как любой субъект строящейся системы рыночных отношений, жилье должно быть охарактеризовано по меньшей мере с двух точек зрения: каковы уровни его предложения и спроса и степень их соответствия друг другу. Это дает возможность информативно, отчетливо и достоверно охарактеризовать ситуацию в жилищном секторе, и выявить взаимосвязи между социально-экономической

ситуацией, макроэкономическими показателями и результатами развития жилищного рынка [48].

Кроме этого, жилищный бизнес является доходной сферой вложения капитала, что также требует серьезных предварительных расчетов.

Рынок жилья, как объект статистического исследования, очень сложен и имеет ряд особенностей.

Во-первых, жилье обладает многообразием различных характеристик и свойств: как количественной, так и качественной природы. Во-вторых, это недвижимый объект, для анализа которых отечественной статистикой не накоплено достаточно опыта (т.к. этот рынок очень молодой), что существенно затрудняет статистическое изучение рынка жилья [47].

Самостоятельную проблему представляет оценка стоимости жилья и выявление факторов, влияющих на нее. Следует отметить, что в настоящее время оценка квартир рынка жилья производится экспертным путем, в основном, на основе интуитивно-логического анализа без применения научно-обоснованных расчетных методик [16].

Стоимость жилья складывается под воздействием множества факторов, которые разделяют на макроэкономические и микроэкономические. Макроэкономические факторы действуют на рынке согласно принципу изменчивости, им отводится большое внимание при массовой оценке объектов недвижимости.

К микроэкономическим относятся и долгосрочные факторы: различия и динамика цен на товары (услуги) и условия оплаты труда, влияющие на масштабы накопления денежных средств и величину отложенного спроса [28].

Если квартира, расположена в экологически неблагоприятном районе, то она теряет в цене от 12 % до 40 % [16].

При расчете влияния на цену квартиры этих факторов можно ограничиться лишь качественным анализом, но при этом должно достаточно полно раскрыться их положительная характеристика.

В процессе индивидуальной оценки квартиры огромную роль играют так называемые микрофакторы. Условно их разделяют на факторы, относящиеся к расположению и характеристикам дома, в котором расположена оцениваемая квартира, и факторы, непосредственно определяющие стоимость самой этой квартиры.

Важным ценообразующим фактором рынка является месторасположение квартиры, можно выделить дорогие районы и более дешевые.

Тип жилья также является ценнообразующим фактором в формировании рыночной цены.

Вопросы экономики недвижимости не теряют актуальности для всех членов общества никогда, поскольку составляют базу как материальную так и функциональную, а также обеспечивает удовлетворение базовой потребности в жилье.

Сфера недвижимости весьма многогранна, берет свое начало с областей, создающих ее (архитектура, градостроительство) до эффективного ее управления, а также механизмы ценообразования, страхования недвижимости и пр. [39].

Важность изучения экономики недвижимости обуславливается тем обстоятельством, что именно функционирование рынка недвижимости земельные участки трансформирует в объекты недвижимости (например, в заводы, больницы и другие необходимые для жизни и осуществления предпринимательской деятельности людей объекты). Таким образом, недвижимость затрагивает все сферы жизни и деятельности, обуславливает развитие страны, непосредственно влияет на рост капитала, на размер ВВП.

Имеется множество мнений специалистов по пониманию сути экономики недвижимости. Но проанализировав их, можно выделить три наиболее распространенных.

Первое, которое мы рассмотрим, заключается в достаточно ограниченном спектре исследования экономики недвижимости. Асаул А.Н. придерживается той точки зрения, что необходимо «изучить процессы, связанные с объектами

недвижимости и субъектами, действующими на рынке недвижимости, методы и средства, обеспечивающие эффективность всех видов деятельности на нем» [39]. Получается, что это эффективность выступает критерием, ограничивающим исследование экономики недвижимости. То есть изучение концентрируется только на том, что оптимально и соответствует потребностям пользователя (или собственника) недвижимости. Например, это как изучать только часть экономики, которая отвечает современным понятиям о рациональности и не рассматривать все то, что имеет недостатки. Таким образом, нам видится невозможным упускать из вида изучение экономических категорий (например, стоимости и пр.) и ситуаций в разных условиях рынка, в разном организационно-правовом поле, а также необходим учет отраслевой специфики и пр.

Второе наиболее распространенное виденье экономики недвижимости, это сведение ее к оценке недвижимости. Коваленко Н.Я. определяет цель дисциплины как «изучение основных категорий, принципов, подходов и методов оценки недвижимости для ее дальнейшего эффективного использования...» [39]. Стоит отметить, что существует отдельная дисциплина «оценка недвижимости» и тогда получается что имея разные названия, оба предмета изучают одно и то же, а это не совсем корректно. У каждой дисциплины свой круг вопросов и задач, которые она должна решать.

Третье сложившееся мнение об экономике недвижимости, это рассмотрение ее в русле управления. Горемыкин В.А. под предметом экономики недвижимости понимал «систему экономических, организационных и правовых отношений по поводу недвижимого имущества, основанная на действующих законодательных и нормативных актах, регулирующих управление различными объектами недвижимости и совершение с ними гражданско-правовых сделок с целью получения желаемого коммерческого или социального результата» [16]. Получается, что экономика сводится к управлению. Изучение управления сужает экономику, подчиняя ее только цели эффективности. Более того, основываясь на действующем законодательстве, не учитывается его

несовершенство и наличие подчас спорных моментов. Происходит рассмотрение только того, что разрешено законом, однако для решения существующих проблем в сфере недвижимости важно расширение кругозора: использования зарубежного опыта, поиск новых способов и путей.

Таким образом, не стоит ставить знак равенства между оценкой, управлением, экономикой недвижимости. Данные предметы должны рассматриваться отдельно в силу наличия своего предмета и целей исследования.

Государственное регулирование должно быть подчинено четкой категоризованной системе целей и задач, которое государство ставит перед регулятивными институтами развития на региональном уровне.

Очевидно, что в настоящее время с позиции институциональной проработанности наименьшее количество вопросов образует вторичный рынок жилья. Сделки на данном рынке регламентируются Жилищным и Гражданским кодексом, а также целым спектром нормативно-правовых актов.

В последние годы динамично развиваются институты, осуществляющие юридическое обслуживание сделок купли-продажи на вторичном рынке, совершенствуются ипотечные инструменты и сервисное обслуживание участников рынка. Тем не менее, функционирование рыночного механизма на вторичном рынке жилья регионов России далеко от идеала и требует государственного вмешательства с позиции совершенствования институтов и институций этого типа рынка.

Бесспорно, для объективного отражения тенденций и закономерностей рынка вторичной недвижимости необходим периодический и методически подготовленный анализ, который позволил бы путем обработки достаточного объема репрезентативной выборки данных, обобщить статистический материал с учетом рыночных параметров.

Выявляемые тенденции на рынке позволили бы систематизировать работу оценщиков, и сделает более устойчивой и прозрачной систему ценообразования на объекты владимирской недвижимости.

В экономике недвижимости на сегодняшний момент используются следующие методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, представленные на рисунке 1.5.

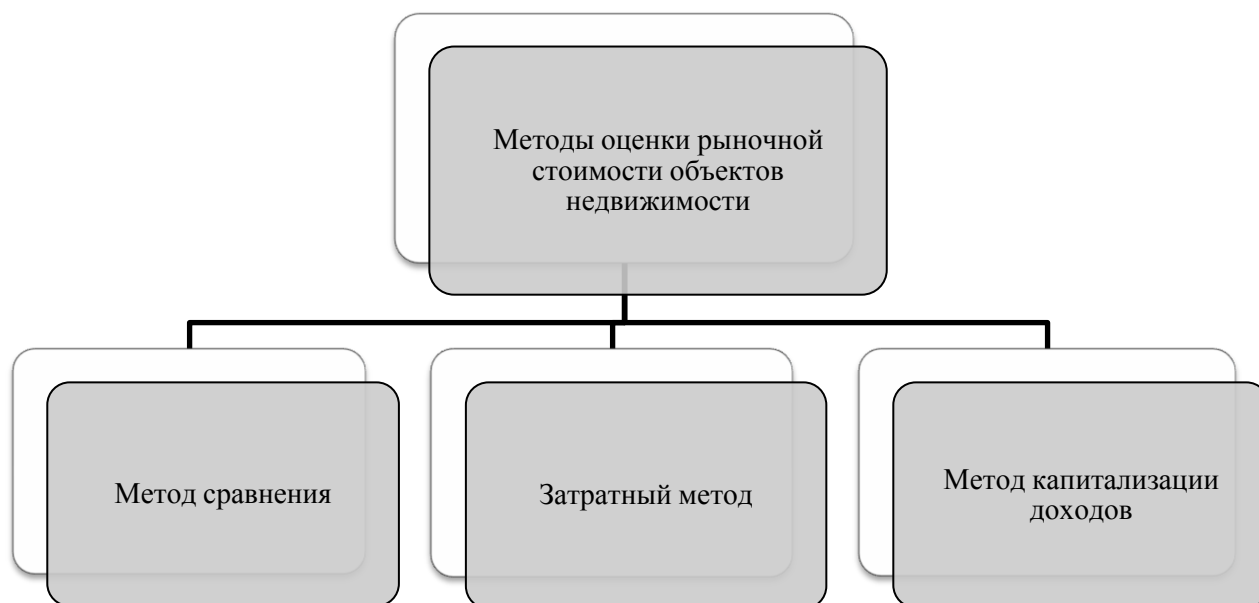


Рисунок 1.5 – Методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости

Сравнительный подход к оценке – это совокупность методов оценки стоимости, которые основаны на сравнении объекта недвижимости с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними [29]. Условиями применения сравнительного подхода для оценки недвижимости являются следующее:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация об объекте недвижимости должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, которые влияют на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы [50].

Сравнительный подход базируется на следующих принципах, представленных на рисунке 1.6.

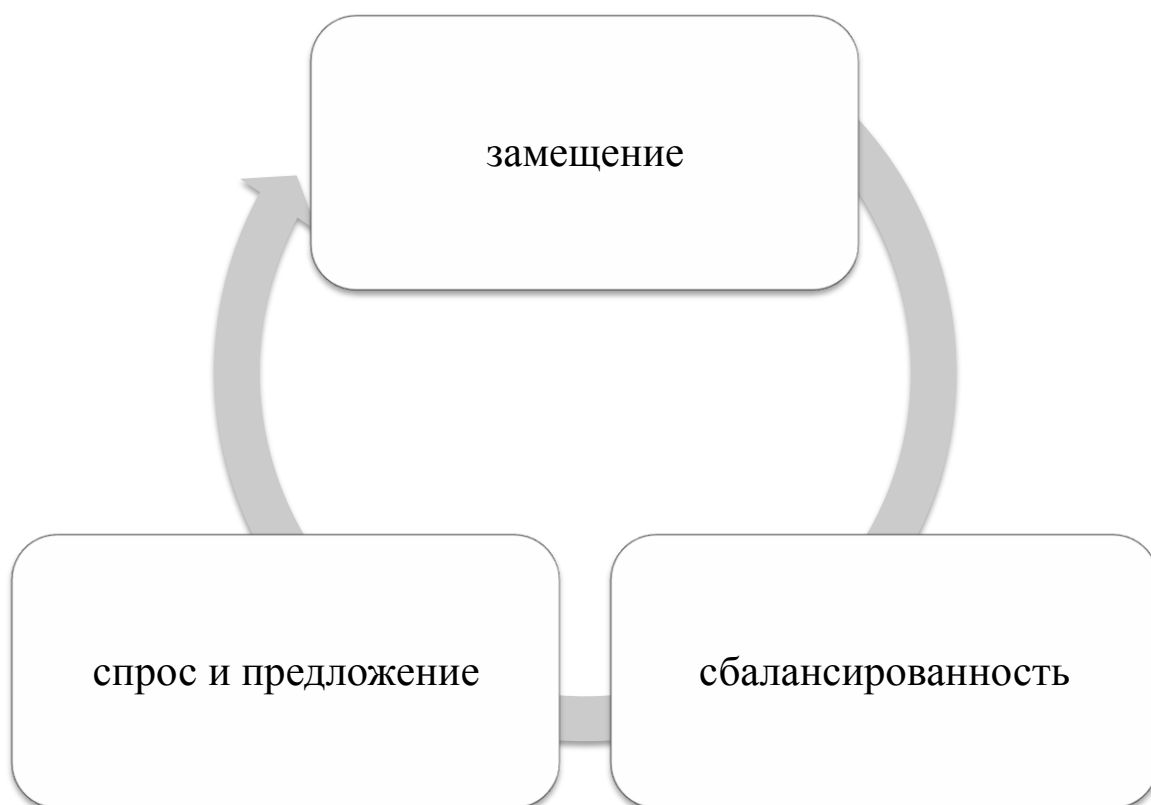


Рисунок 1.6 – Принципы сравнительного подхода

Этапы сравнительного подхода при оценке недвижимости:

1 этап. Для начала необходимо изучить рынок – на данном этапе проводится анализ состояния и тенденций рынка и того сегмента, к которому относятся выбранные объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные сравнительно недавно.

2 этап. Сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки недвижимости; сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом.

3 этап. На данном этапе вносятся корректировки цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки.

4 этап. Данный этап конечный, здесь необходимо установить стоимость объекта оценки недвижимости путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Затратный подход – это совокупность методов оценки, которые основаны на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Он основывается на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Этот подход является целесообразным или единственно возможным в следующих случаях:

- технико-экономический анализ стоимости нового строительства;
- обоснование необходимости обновления действующего объекта;
- оценка зданий специального назначения;
- при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка;
- анализ эффективности использования земли;
- решение задач страхования объекта;
- решение задач налогообложения;
- при согласовании стоимостей объекта недвижимости, полученных другими методами.

Необходимым условием для использования затратного подхода является точная детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Особенностью применения затратного подхода является разделение оценщиком понятия восстановительной стоимости (стоимости воспроизводства) объекта и стоимости замещения. Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) рассчитываются с использованием издержек в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительномонтажных работ [46].

Также, при применении затратного подхода, необходима информация о:

- уровне заработной платы;

- величине накладных расходов;
- затратах на оборудование;
- нормах прибыли строителей в данном регионе;
- рыночных цены на строительные материалы.

Затратный подход включает следующие этапы:

1. Для начала необходимо рассчитать стоимость земельного участка с учетом его наиболее эффективного использования (C_3).

2. Далее рассчитывается стоимость замещения или восстановительной стоимость ($C_{вс}$) или ($C_{зам}$).

3. Следующим этапом рассчитывается накопленный износ (всех видов) ($C_{изн}$):

– физический износ – износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;

– функциональный износ – износ, который предъявляется к объектам недвижимости из-за несоответствия современным требованиям;

– внешний износ – износ, формирующийся в результате изменения внешних экономических факторов.

4. Производится расчет стоимости объекта с учетом накопленного износа ($C_{он} = C_{вс} - C_{изн}$).

5. В конечном этапе определяется итоговая стоимость недвижимости ($C_{ит} = C_3 + C_{он}$).

Модель капитализации дохода. Доходный подход включает следующие этапы:

1. Рассчитывается валовой доход от использования объекта на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

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

3. Рассчитываются расходы, которые связаны с объектом оценки:

- операционные (эксплуатационные) – издержки по эксплуатации объекта;
- фиксированные – затраты на обслуживание кредиторской задолженности (процентов по кредитам, амортизационных отчислений, налогов платежей и т.д.);
- резервы – издержки на покупку (замену) принадлежностей для объекта недвижимости.

4. Определяется величина чистого дохода от продажи объекта.

5. Рассчитывается коэффициент капитализации.

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

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

Таким образом, в рамках настоящего исследования будет использован затратный метод оценки объекта недвижимости. Учитывая вложенное в объект финансирование, выводится способ его целесообразного использования, ориентированный на сбыт или аренду жилья. Собственник помещения просчитывает перспективы окупаемости недвижимости, а также – тенденции, которые допускают увеличение полезных свойств, повышающих рентабельность.

Этот подход не получил широкого применения в быту, в силу требований к компетенции оценщика, которым может выступить только профессионал. Нюансы его применения опираются на тенденции перспектив, что предусматривает применение функций моделирования.

1.4 Сравнение отечественных и зарубежных методов оценки рыночной стоимости объекта недвижимости

Методы оценки – конкретные способы применения принципов оценки, способы расчета величины денежного эквивалента ценности недвижимости.

Проблема методов оценки недвижимости по-разному решается в различных странах [16].

В настоящее время в связи с глобализацией и интеграцией экономик различных стран проблема международных стандартов как никогда актуальна. Поэтому, изучая международные стандарты оценки недвижимости необходимо так же обращать внимание на специфику оценочной деятельности в различных странах и ее соответствии МСО.

Цель любого метода оценки состоит в том чтобы определить ожидаемую цену, по которой недвижимость могла бы продаваться на свободном рынке. Поэтому модель должна отражать то, как покупатели и владельцы недвижимости будут оценивать на этом рынке рыночную стоимость этой недвижимости [49].

Согласно МСО рыночная стоимость определяется как расчетная величина, равная денежной сумме, за которую имущество должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга, при этом предполагается, чтобы каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения. Т.е. понятие рыночной стоимости «привязано» к коллективному восприятию и проведения участников рынка.

Примерно такие же определение рыночной стоимости даны в Европейских, Американских и Казахстанских стандартов оценки.

Международные стандарты оценки разрабатываются международным комитетом (IVSC), международной организацией объединяющей профессиональные организации оценщиков и более чем 50 странах мира. Ни в США, ни в Европе «нормативы» или «стандарты» оценки не рассматриваются в качестве незыблемого свода законов. Вот почему одной из основных задач IVSC является достижением согласованности между национальными стандартами оценки т стандартами, которые наиболее подходят для нужд международного сообщества. Международные стандарты оценки имеют некую единую основу,

отражающую единство экономических принципов, не зависящих от политических границ [39].

1 июня 2000 г. IVSC принял новую редакцию Международных стандартов оценки (МСО 200), практически в два раза превышающих по количеству включенных в него документов, ранее действовавших МСО, а 26 июля 2001 г. был МСО в редакции 2001 г. Это издание развивает и углубляет положение издания 2000 г. и отражает актуальные изменения для рынка оценочных услуг. В нем включены рекомендации по оценке для целей финансовой отчетности, добровольные с участием международной комиссии по стандартам финансовой отчетности (IASB).

МСО 2001 содержит 2 рекомендации по применению стандартов. Рекомендация № 1 рассматривает особенности применения стандартов для целей финансовой отчетности, рекомендация № 2 – применения стандартов при оценке, проводимых для целей кредитования под залог.

МСО 2001 включает в себя так же 7 методических руководств, посвященных вопросам оценки недвижимости, арендных прав, машин, оборудования, нематериальных активов, бизнеса, а также учета токсичных загрязнений при оценке. В 3-х комментариях к МСО особенности проведения оценки на развивающихся рынках, оценки активов общественного сектора, а так же вопросов связанных с оценкой активов в соответствии с требованиями Базельского комитета по банковскому надзору.

Многолетняя деятельность IVSC по разработке стандартов привела к сознанию того факта, что сама стандартизация на международном уровне существенно отличается от процесса создания национальных стандартов.

Во многих странах торговое право и соответствующих комплекс регулирующих процедур определяют некоторые направления для стандартизации оценочной деятельности. Фонд оценки в США, различные организации в Европейских странах и регулирующие учреждения стран

Центральной и Восточной Европы – вот далеко не полный список национальных организаций, которые закладывают фундамент стандартов практической оценки.

Европейские стандарты оценки.

Европейская группа оценщиков основных фондов (TEGOVOFA) была создана как некоммерческая ассоциация национальных организаций оценщиков Западно-Европейских странах в 1977 г.

После слияния с аналогичной ассоциацией EUROVAL, группа в настоящее время называется «Европейская группа ассоциация оценщиков». Одной из главных целей при создании этой организации было создания общих стандартов оценки. В настоящее время членами являются профессиональные оценочные организации с активным участием партнеров из стран Центральной и Восточной Европы, включая Россию, Чешскую Республику, Венгрию, Польшу, Болгарию, Румынию, Албанию и работает в тесном сотрудничестве с Международным комитетом по стандартам оценки.

Одной из главных особенностей Европейских стандартов оценки ЕСО является их ориентация на оценку, выполняемые для целей составления финансовой и бухгалтерской отчетности в соответствии с принятым Европейским законодательством.

Цели ЕСО:

- помощь оценщикам в подготовке согласованных отчетов для их клиентов путем предоставления ясных руководств;
- согласование оценок путем использования стандартного определения рыночной стоимости и подходов к оценке;
- обеспечение стандартов качества с помощью утверждения общепринятого уровня квалификации;
- повышения понимания роли оценщика;
- установление процедур обеспечивающих ясное, точное, однозначное определение стоимости в соответствии с национальным законодательством и с международными стандартами оценки и бухгалтерского учета.

ЕСО были приняты в последней редакции в 2000 г. Данный документ включает 9 стандартов и 13 методических рекомендаций. При этом в стандартах 1–3 рассматриваются вопросы, связанные с соответствием данных стандартов МСО, а так же вопросы, связанные с квалификацией оценщика и его профессиональной этикой.

В стандарте 4 рассматриваются основные принципы оценки и основные подходы к составлению отчета об оценке. Данный стандарт так же включает определение целей оценки и баз оценки, определение различных видов оценки, таких как рыночная стоимость, рыночная стоимость прав аренды, рыночная стоимость в соответствии с законодательством ЕС, справедливая стоимость, стоимость при существующем использовании, стоимость при альтернативном использовании, стоимость замещения с учетом износа.

В стандарте 5 рассматриваются вопросы, связанные с оценкой для целей финансовой отчетности. В нем дается классификация активов и основанный на ней выбор базы оценки. Стандарты так же включают раздел в котором даются основные определения, освещаются вопросы методологии оценки, особенности оценки земли, зданий, специальных объектов.

Стандарт 6 посвящен проблемам оценки недвижимости в качестве залога, а так же иных предметов залога при ипотечном кредитовании. В данном стандарте даются определения таким понятиям как, залоговая стоимость, специальная стоимость обязательств, а так же определяют требования к оценщику.

Стандарт 7 посвящен оценкам, связанным с предлагаемой стоимостью на будущую дату, и предлагаемым оценкам. В данном стандарте раскрываются такие понятия как инвестиционная стоимость, оценка на определенную дату в будущем или прошлом, предсказание будущей стоимости.

Стандарт 8 посвящен вопросам инвестиций в ценные бумаги инвестиционных и страховых компаний и пенсионных фондов. В стандарте рассматриваются вопросы, связанные с определением рыночной стоимости в соответствии с директивами ЕС, а так же вопросы методологии оценки, квалификации оценщика.

Стандарт 9 рассматривает вопросы, связанные с предоставлением результатов оценки и форм сертификата оценки.

Любое отклонение от рекомендаций ЕСО может повлечь коммерческую или правовые санкции.

Стандарты оценки в США.

Единые стандарты профессиональной оценочной практики (ЕСПОП) являются обязательными для применения в США и других странах (Канада и Мексика), разрабатываться и утверждаться Советом по стандартам оценки Фонда оценки – некоммерческой образовательной организацией, основанной в 1987 г. Ведущими профессиональными организациями США (Институт оценки, Американское общество оценщиков, национальная организация магистров оценки) для достижения единообразия и профессионализма в оценке. Сейчас более 50 организации вступили в Фонд либо в качестве организаций – спонсоров, либо в качестве членов консультативных советов.

Фонд оценки управления Советом попечителей, который выполняет 2 основные функции:

- обеспечивает финансовую поддержку деятельности;
- назначает членов совета по стандартам оценки и Совета по квалификации оценщиков.

Единые стандарты профессиональной оценочной практики были первоначально разработаны Специальным комитетом по разработке единых стандартов в 1986–1987 гг. и переданы Фонду оценки в 1987 г. К этому времени фонд установил свои авторские права на ЕСПОП. Данные стандарты предназначены для оценщиков и пользователей услуг оценки. Соблюдать данные стандарты необходимо профессиональными оценщиками для повышение уровня оценки. Потребителями услуг оценщиков надлежать требовать проведения работ в соответствии с данными стандартами.

Согласно реформе законодательства в области оценки, одобренной конгрессом, все оценки недвижимости, связанные со сделками федерального уровня, должны проводиться на основе и в соответствии с ЕСПОП.

Закон о реформе финансовых институтов, подъеме экономики и соблюдение законов, принятый конгрессом в 1989 г., требует, чтобы оценка подготовленные государственными сертификационными и лицензионными оценщиками, составлялись в соответствии с ЕСПОП. В 1992 г. Административно-бюджетное управление ОМВ выпустила бюллетень 92–06, в котором так же говорится что бы при федеральном приобретении земли и предоставлении земельных займов кредитными организациями было предоставлены оценки в соответствии с требованиями ЕСПОП.

Стандарты 1–2 регулируют процесс оценки и составление отчета по оценке недвижимости. Стандарт 3 устанавливает нормы проверки отчетов по оценке и составлению отчетов на основании этих норм. Стандарт 4–5 направлены на развитие и обобщение консультативных функций оценщика по оценке недвижимости и недвижимого имущества. Стандарт 6 устанавливает необходимость критерии для разработки и сообщения результатов по массовой оценке для целей налогообложения недвижимого имущества или любых других видов собственности. Стандарт 7–8 устанавливают нормы для развития и обобщения оценок личной собственности. Стандарты 9–10 устанавливают нормы для развития и обобщения оценок бизнеса.

Важную роль в деятельности оценщика занимает этическое обязательства. Стандарты включают в себя разъяснительные комментарии и начинаются с Положения об этике, которые включают 4 раздела: Поведение, Менеджмент, Конфиденциальность и Ведение отчетности и обуславливают требования целостности, объективности независимости суждения и этического поведения.

Оценка недвижимости в США – поле деятельности специальности специалистов с большим опытом работы, высшим образованием и специализированной подготовкой в области оценки. В США оценщик

недвижимости, как правило, не занимается оценкой бизнеса, личной или интеллектуальной собственности. Существует по месту и объекту оценки оценщики. Есть специалисты по оценке приносящей доход недвижимости или по иной не приносящей доход объекта.

Каждая оценка недвижимости застрахованная той или иной федеральной корпорацией США, должна выполняться только оценщиком, который имеет лицензию (или сертификат) штата, на территории которого находится данный объект оценки. На практике финансовые институты, заинтересованные в оценке объекта недвижимости, требовали и продолжают требовать подтверждения профессионального образования и членства в Институте оценке.

В Великобритании насчитывают пять методов оценки.

Методы оценки недвижимости в Великобритании.

Метод сравнения (МС) является классическим аналоговым методом и базируется на прямом использовании имеющейся ценовой информации о ранее проведенных таких же сделках с объектами недвижимости, подобными тому, что предназначен для оценивания, и в подобных условиях.

Идея метода сравнения состоит в том, чтобы на секторах рынка недвижимости собирать статистику сделок, систематизировать ее и обеспечивать подбор аналогов. Тогда искомая оценка объекта – это цена продажи (ставка аренды) идентичных объектов на рынке в идентичных условиях сделки и в ближайшее время. А качество оценки зависит от полноты и достоверности обеспечения оценщика информацией об аналогичных сделках с похожими объектами в аналогичных условиях.

Поскольку совершенно идентичных объектов, как правило, нет, то часто для оценки используют следующую продуктивную идею: объект разбивают на части, для каждой из которых можно (по крайней мере, легче) найти аналог.

Метод инвестиций (МИ) по своему содержанию также является методом, базирующимся на использовании идей и средств метода сравнения. МИ применяется в ситуациях, когда необходимо оценить стоимость объектов

недвижимости, переданных собственником в аренду различным нанимателям, которые платят арендную плату (приносят доход, прибыль) собственнику. Это принято называть инвестированием собственника в недвижимость. Отсюда и название метода.

Для преобразования величины арендной платы в стоимость недвижимости используют некоторую норму дохода (yield) на капитал. Ее величина находится путем сравнения с подобными величинами доходности на других инвестированных объектах недвижимости – аналогах. Именно здесь, в использовании информации об аналогах, заключена та характеристика МИ, которая классифицирует его как метод из группы аналоговых методов.

Суть алгоритмов метода инвестиций состоит в капитализации текущей величины арендной платы (более точно – в капитализации определенной на основе арендной платы прибыли инвестора) с использованием той величины доходности (yield), которая наблюдается для данного бизнеса на данном рынке.

При определении значения этого показателя учитываются последние сделки с аналогичными объектами. Такой совокупный учет всех подходящих сделок, учет без детального разделения прецедентов по специфическим условиям сделок, как раз и позволяет терминологически определять соответствующий показатель доходности как all risk yield, т.е. как рыночную доходность, определенную на фоне всех имеющихся рисков и условий. Тем не менее, стараются корректировать (дисконтировать) данные с учетом разновременности информации о сделках.

Метод подрядчика (МП) используется для оценки объектов собственности, для которых отсутствует информация о рыночных продажах, например, в силу особых, уникальных свойств объектов.

Этим методом оценивают такие объекты, как муниципальная недвижимость некоммерческого типа, жилые дома, объекты сферы образования, а также большие промышленные комплексы.

В МП стоимость оцениваемого объекта как некоего неординарного комплекса считается складывающейся из стоимости земли и стоимости зданий,

скорректированных с учетом их износа. Таким образом, МП – комбинированный метод [43].

Базовый алгоритм МП можно трактовать как уменьшенную с учетом износа восстановительную стоимость зданий с добавлением стоимости земли. При этом последнюю обычно оценивают по аналогам или через ближайший вариант ее альтернативного использования [16].

Метод остатка (МО) используется чаще всего для оценки земли с потенциалом развития, т.е. тогда, когда земля не может быть оценена методами сравнения из-за индивидуальной природы каждого варианта развития, а также в связи с действием других факторов влияния, как, например, градостроительных ограничений, наличия или отсутствия планового разрешения.

Метод предпринимательской оценки (МПО) является комбинированным, т.к. в его основе изначально заложены три оценки: оценка по методу восстановительной стоимости (МВС), оценка по методу приведенного чистого дохода (МПЧД), оценка стоимости распродажи (СР), определяемая по рыночным или нормативным методам.

В данном методе комбинируются различные классы методов, сочетаются затратный подход и подход с расчетами уже упоминавшийся выше показателей экономического эффекта.

В западной практике метод предпринимательской оценки применялся при приватизации государственных компаний в Великобритании, а также при оценке приватизируемых производственных предприятий восточных земель в объединявшейся Германии.

В США используются три метода: затратный, сравнительного анализа продаж, доходный. Каждый из этих методов имеет свою преимущественную сферу применения. Однако оценщик должен в соответствии со стандартами применять для оценки либо все три метода, либо (минимум) – два, обосновав причину выбора.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Метод сравнительного анализа продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Рассмотрим основные этапы оценки недвижимости методом сравнения продаж.

1–й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

2–й этап. Собирается и проверяется информация по объектам аналогам, анализируется собранная информация и каждый объект аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3–й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

- принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);
- принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль).

Методика определения оценочной стоимости за рубежом базируется либо на сравнении продаж, то есть изучении цен рыночных сделок с объектами недвижимости (Австралия, Дания, Швеция, а также Индонезия и Япония – для земельных участков), либо капитализации дохода от потенциального наилучшего и самого выгодного использования недвижимого имущества (некоторые кантоны Швейцарии, отдельные объекты недвижимости в Дании и Швеции), либо затратном методе, то есть расчете расходов, которые потребовались бы на полное восстановление данного объекта недвижимости (Индонезия, Япония и Южная Корея – для зданий), либо на сочетании всех трех перечисленных методов (США, Канада, Нидерланды). Практика применения того или иного метода оценки зависит от степени развитости рынка тех или иных объектов недвижимости.

Так, в Южной Корее, некоторых провинциях Канады, а также для строений, для которых не существует рынка в Голландии и Швеции, используется метод стоимости воспроизведения аналогичного объекта при существующих рыночных

ценах на строительство на данной территории. В некоторых кантонах Швейцарии, отдельных штатах США, Дании подобный метод применяется в качестве справочного для корректировки и сравнения с методом оценки, основанном на цене продажи объекта недвижимости.

В Австралии, подход с точки зрения доходности на единицу площади объекта, используется для оценки недвижимого имущества в добывающей промышленности. Тот же подход применяется для сельскохозяйственной недвижимости в Швейцарии, некоторых штатах США и провинциях Канады.

Годовая рентная стоимость недвижимости используется во Франции и Великобритании. Во Франции, строения, относящиеся к жилому фонду, облагаются налогом отдельно от коммерческих и промышленных объектов. При этом вся совокупность жилого фонда разбита на восемь групп, к каждой из которых применяется собственная стоимость единицы площади объекта, рассчитанная на основе годовой рентной стоимости в базовом году, увеличенная на ежегодно устанавливаемый коэффициент пересчета. Земля, на которой расположены объекты жилого фонда, разбита на двенадцать групп, при аналогичном подходе к определению стоимости единицы ее площади. Для оценки стоимости коммерческих зданий и сооружений используется либо годовая рентная стоимость в базовом году, либо текущая годовая рентная стоимость. В некоторых случаях используется стоимость продажи аналогичных объектов недвижимости. Лишь для промышленных объектов недвижимости используется метод стоимости воспроизведения аналогичного объекта.

Окончательное суждение о ценности объекта должно производиться не на основе среднеарифметического из полученных разными методами результатов, а с учетом значимости того или иного метода в каждом конкретном случае (этот процесс носит название «процедура согласования»).

Важно иметь в виду, что использование двух, а лучше – трех методов – это не дань сложившимся правилам и стандартам. Скорее, наоборот, стандарт именно

потому и требует использования разных методов, что это необходимо для получения возможно более достоверного суждения о величине денежного эквивалента ценности недвижимости.

Эта необходимость определяется тем, что ни один из методов оценки недвижимости не может дать абсолютно верного значения величины стоимости недвижимости. Каждый из них представляет собой лишь один взгляд на предмет оценки, а потому неизбежно несет в себе возможность ошибки даже при безошибочности в расчетах.

Резюмируя вышесказанное, можно сделать вывод о том, что использование различных методов позволяет снять односторонность того или иного подхода и тем самым повысить точность суждения о величине стоимости недвижимости.

2 РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

2.1 Переустройство и перепланировки жилого помещения

Переустройство жилого помещения называется установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения [45].

В соответствии со ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования. В свою очередь перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации.

Перепланировка жилого помещения – это изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Процесс перепланировки регулируется Главой 4 Жилищного Кодекса Российской Федерации. Согласно законодательству, перепланировкой и переустройством признается изменение параметров жилого объекта, модификация оборудования и коммуникаций, отраженных в технической документации. Такими документами являются технический план и паспорт.

Виды перепланировок (реконструкций) жилых помещений:

– простая перепланировка жилых помещений в жилых домах – предполагается перенос (монтаж или демонтаж) несущих перегородок без вмешательства в систему коммуникаций, без организации входной группы и без смены функционального назначения нежилого помещения;

– сложная перепланировка жилых и нежилых помещений (реконструкция) – предполагается вмешательство в несущие стены, перегородки и систему коммуникаций жилого дома, а также смену функционального назначения помещения.

Некоторые граждане считают, что если они являются собственниками квартиры, то имеют право делать в ней все, что заблагорассудится. Однако это не так. В многоквартирном доме должны учитываться правила безопасности и законные интересы соседей.

В жилых домах типовых серий не допускается:

– устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами [38];

– устройство штраб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов;

– устройство дополнительных проемов в стеновых панелях смежных по высоте помещений без согласования с проектной организацией – автором проекта жилого дома или его правопреемником, а при их отсутствии – без дополнительной экспертизы.

Если дом признан аварийным, то проводить в нем перепланировку нельзя.

Этапы работ по согласованию простой перепланировки определяются в зависимости от функционального назначения помещения.

Этапы работ по согласованию сложной перепланировки (реконструкции):

Этап 0. Предварительная работа. Выполнение этого этапа не является обязательным, однако позволяет в будущем снизить риск отказа в согласовании. На этом этапе проводятся предварительные консультации (в том числе с уполномоченными органами власти) по вопросу принципиальной возможности выполнения перепланировки (реконструкции) в конкретной ситуации.

Консультацию по дальнейшим действиям и порядке согласования перепланировки можно получить в Жилищной инспекции или муниципалитете.

Для получения информации понадобится предоставить:

- технический паспорт жилого помещения;
- поэтажный план здания;
- экспликацию жилого помещения (пояснения к проекту).

Если согласовываете уже произведенную перепланировку, сотрудники БТИ должны их откорректировать в соответствии с фактическим видом квартиры.

Этап 1. Разработка и согласование рабочего проекта.

Чтобы получить распоряжение на производство ремонтных работ, потребуется оформить следующие документы:

1) Оформление технического паспорта с изменениями в БТИ. Документ изготавливается в течение 10 дней. Стоимость паспорта – 1800 рублей. Для оформления потребуется предоставить оригинал правоустанавливающего документа на квартиру.

2) Оформление проекта перепланировки в проектной компании, имеющей допуск СРО. Проект обойдется в 15–30 тысяч рублей. Срок изготовления устанавливается индивидуально.

3) Получение разрешения. Чтобы получить разрешительный документ, можно обратиться в территориальный МФЦ. Срок оформления разрешения – до месяца.

В МФЦ потребуется предоставить технический паспорт, свидетельство о праве собственности, проект перепланировки и заявление на согласование.

Не допускается проведение строительных работ до получения согласования.

Работа с принятыми к рассмотрению документами проводится комиссией максимум полтора месяца (а точнее – 45 дней). При сдаче пакета документов собственнику жилья должна быть выдана расписка, на которой проставляется дата их приема. От этой даты и отсчитываются установленный для всего процесса согласования срок. Когда заключение о разрешенной или наоборот, запрещенной перепланировке принято, готовый заверенный документ можно получить в проставлении трех рабочих дней.

После получения разрешения собственник вправе им воспользоваться в течение года с момента оформления.

Этап 2. После окончания второго этапа выполняются собственно строительные работы.

Как правило, срок рассмотрения не превышает 45 дней. Только после подтверждения проекта от уполномоченного органа можно начинать перепланировку.

По результатам произведенных действий по адресу местонахождения квартиры выезжает специальная комиссия. Сотрудники проверят ремонт на соответствие установленным нормам и выдадут акт. После этого можно считать, что объект введен в эксплуатацию.

Акт, выданный комиссией, является основанием для внесения изменений в техническую документацию, а при необходимости в ЕГРН. Для этого необходимо обратиться в БТИ, Росреестр или МФЦ.

Этап 3. Ввод объекта в эксплуатацию.

После проведения перепланировки необходимо внести корректировки в документы БТИ, кадастровый паспорт на квартиру и свидетельство о праве собственности.

В первую очередь нужно пойти в БТИ со свидетельством о праве собственности. Специалист выедет по адресу проведения перепланировки и произведет замеры. Срок внесения изменений – 25 дней. Стоимость 2–4 тысячи рублей. Цена зависит от площади квартиры.

Изменения в кадастровый паспорт вносятся на основании технического паспорта, оформленного в БТИ. Оформляется он в течение месяца. После того, как он будет готов, необходимо обратиться в Росреестр или МФЦ.

Как только кадастровый паспорт будет получен, потребуется внести изменений в свидетельство о праве собственности. Для этого нужно повторно обратиться в Росреестр или МФЦ, заплатить государственную пошлину по квитанции (1000 рублей) и дождаться готовности документа.

На стоимость работ по согласованию проекта жилого помещения и его ввод в эксплуатацию влияют такие факторы:

- необходимость организации дверного проёма в несущей стене;
- необходимость переноса коммуникаций;
- функциональное назначение помещения и необходимость его изменения.

В ст. 27 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривается отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Такой отказ допускается в случаях:

- непредставления указанных выше документов;
- представления документов в ненадлежащий орган;
- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения установленным требованиям.

Для получения разрешения на перепланировку необходимы следующие документы:

- технический паспорт БТИ;
- документы, устанавливающие права собственности;
- проект перепланировки.

Проект перепланировки – это многостраничный документ технического характера, который разрабатывается сотрудниками компаний, имеющих допуск на осуществление подобной деятельности.

Форма проекта строго регламентирована. Она устанавливается двумя нормативными документами: ГОСТ 21.101–97 и ГОСТ 21.501–93. Состав проектной документации может варьироваться в зависимости от особенностей региона, и устанавливается местными властями.

Цель оформления проекта – обеспечение безопасности существующих конструкций и характеристик многоквартирного дома. Он необходим для согласования будущей перепланировки, когда затрагиваются несущие конструкции, инженерные коммуникации и общедомовое имущество.

Проектная документация включает в себя главы, разделы, пояснительные записки и эскизы. В содержании документа должен быть отражен весь процесс проведения строительных работ.

В состав входит:

- 1) Обложка с указанием наименования компании, год составления, название проекта, адрес местонахождения квартиры и иные реквизиты.

2) Титульный лист. Может быть совмещен с обложкой. Здесь проставляются печати и подписи ответственных лиц.

3) Лист общих сведений, содержащий список чертежей и опись прилагаемых документов, а также отметку главного инженера проекта о его соответствии установленным нормам.

4) Пояснительная записка, которая является промежуточным планом с указанием текущего расположения элементов в квартире. Здесь же прилагается чертеж, где планируемые корректировки обозначаются зеленым цветом.

5) План помещений до перепланировки и экспликация. Аналогичен техническому плану из БТИ.

6) Демонтажно-монтажный план, в котором отражаются сносимые конструкции (красным) и их предполагаемое размещение (зеленым).

7) План помещений после перепланировки. Отражает внесенные изменения.

8) Экспликация по форме 4 ГОСТ 21.501–93.

9) Схема гидроизоляции. Включается в проект, если планируется изменение конфигурации ванной комнаты или санузла.

10) Водоснабжение и канализация. Включается в состав документа при перепланировке кухни, ванны или санузла. Раздел содержит чертеж разводки трубопровода и укладки канализационного оборудования.

Помимо вышеперечисленного в проектную документацию входит допуск СРО и дополнительные разделы, такие как: порядок усиления несущих конструкций, теплотехнический расчет и другие.

Допуск СРО – это документ, подтверждающий, что в компании работают сотрудники, квалификация которых позволяет исполнять заказы на проекты и проставлять необходимые визы.

После согласования проекта ответственность за безопасность эксплуатации помещения будет нести компания, которая составила документ. Конечно, если строительные работы выполнялись в полном соответствии с проектом.

Не всегда граждане следуют требованиям законодательства. Некоторые собственники проводят перепланировку без согласования, что недопустимо с точки зрения закона.

Следует учесть, что проведение перепланировки без получения разрешения влечет за собой неприятные последствия, предусмотренные ст. 293 Гражданского кодекса Российской Федерации. Собственника, нарушившего порядок согласования, могут привлечь к административной ответственности, возможно наложение запрета на продажу квартиры или, напротив, принуждение продать недвижимость с торгов.

Незаконная перепланировка – это работы по изменению конфигурации помещений квартиры, которые нарушают жилищное законодательство, строительные и санитарные нормативы, или проводятся без разрешения на перепланировку. Иногда проводимые работы попадают под все эти запреты одновременно, то есть проводятся и без предварительного согласования, и с массой нарушений.

На законодательном уровне установлено, что собственник вправе менять в помещении, а что делать запрещено. Так, владелец имущества не может переделывать следующие характеристики:

1) Уменьшать жилую площадь помещения больше чем на 25 % за счет увеличения площади кухни или ванной комнаты.

2) Объединять кухню и жилые помещения посредством замены дверей на арки, если установлена газовая плита.

3) Производить манипуляции в отношении несущих конструкций.

4) Корректировать положение коммуникаций (водопровода, отопительного оборудования, вентиляции).

5) Переносить ванную комнату в положение, при котором под ней будет находиться жилое помещение (исключение – многоуровневые квартиры).

6) Устанавливать теплый пол или радиатор отопления на балконе.

7) Расширять балкон в ущерб площади жилого помещения (исключение – арки до метра).

Получать разрешение не потребуется, если:

- объединяется кухня и жилое помещение в квартире с электрической плитой;
- увеличивается площадь ванной комнаты за счет коридора, где пол на 4 см ниже, чем в остальной части квартиры;
- водопроводные трубы меняются на новые без изменения угла слива;
- расширяется площадь кухни за счет нежилого помещения (исключение – нарушение при этом прав других жильцов).

Не потребуется получать разрешение на косметический ремонт, установку кондиционера или на смену оборудования, если новое имеет те же характеристики. Другие действия согласовываются в обязательном порядке.

Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения предусмотрены ст. 29 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Ответственность за незаконную перепланировку полностью несет собственник квартиры. При этом не имеет значения сам он делал такой ремонт или другие жильцы несколько лет назад. Срока давности, как такового, в случае самовольной перепланировки не предусмотрено.

Варианты последствий незаконной перепланировки следующие:

- 1) Наложение штрафа в размере до 2,5 тысяч рублей.
- 2) Требование вернуть жилплощади изначальное состояние за свой счет.
- 3) При игнорировании вышеуказанного требования возможно вынесение решения суда, согласно которому квартира выставляется на публичный аукцион для реализации, а владельцу грозит выселение.
- 4) После самовольных действий объект недвижимости не сможет стать предметом гражданско-правовых сделок. Его нельзя будет продать, подарить и т.д.

5) При возникновении аварийной ситуации по вине нарушителя он будет обязан возместить другим жильцам причиненный ущерб.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод о том, что перепланировка квартиры, особенно затрагивающая несущие конструкции, полы и инженерные коммуникации, требует не менее ответственного подхода, чем строительство нового дома. Она точно так же должна отвечать целому ряду действующих нормативных документов. В первую очередь она должна придерживаться СНиП – строительные нормы и правила. Но ими дело не ограничивается, любая перепланировка также должна «подчиняться» санитарным нормам и правилам (СанПиН), ГОСТам, столичным строительным нормам (МГСН) и ведомственным строительным нормам (ВСН).

Но всё же основным нормативным документом, регулирующим такие вопросы, как перепланировка (переустройство) жилых помещений является Жилищный кодекс Российской Федерации.

2.2 Характеристика объекта недвижимости (квартиры)

Настоящая трехкомнатная квартира находится на четвертом этаже 4-х этажного жилого дома, построенного по индивидуальному проекту. Расположена по адресу: г. Уфа, ул. Льва Толстого, дом 3, квартира 19. Квартира состоит из трех жилых комнат площадью: 19,6, 14,8, 15,4 м², кухни, двух коридоров, ванной, уборной и балкона. Общая площадь квартиры – 81,5 м², в том числе жилая – 49,8 м².

Жилой дом кирпичного типа. Год ввода в эксплуатацию 1940 г.

Конструктивная схема здания с несущими продольными и поперечными внутренними стенами. Шаг поперечных несущих стен 2,5 метра и 3,2 метра.

Высота помещений 2,60 метра.

Квартира является собственностью.

Ограждающими конструкциями являются навесные трехслойные панели с эффективным утеплителем, толщиной 320 мм. В качестве внутренних стен

использованы сборные железобетонные панели, толщиной 160 мм. В качестве перегородок использована гипсобетонная плита, толщиной 80 мм. Перекрытие – железобетонные плоские плиты перекрытия, толщиной 140 мм. Для санузла использованы гипсобетонные плиты, толщиной 80 мм.

Основные конструкции:

- наружные стены, трехслойные панели, толщиной 320 мм;
- внутренние стены железобетонные панели, толщиной 160 мм;
- перекрытие – железобетонные плоские плиты перекрытия, толщиной 140 мм, размером с комнату с опиранием «по контуру» и по трем сторонам;
- перегородки санузла из сборных ненесущих панелей, толщиной 80 мм;
- полы – ламинат; в санузле – керамическая плитка;
- окна ПВХ с двухкамерным стеклопакетом;
- двери – щитовые;
- отопление трубное, во внутренних панелях;
- отделка – обои.

Методика проведения обследования.

Обследование квартир проводилось с целью:

- техническое освидетельствование состояния существующих несущих конструкций квартиры;
- возможностью демонтажа части ненесущих перегородок для расширения ванной комнаты;
- возможностью пробивки проема в несущей стеновой панели.

В процессе обследования были выполнены следующие виды работ:

- общий осмотр объекта и его конструкций;
- выявление видимых повреждений, дефектов, конструктивных особенностей;
- обмерные работы в объеме, необходимом для проведения обследования;
- расчеты элементов усиления.

Результаты обследования.

Наружные стены находятся в хорошем состоянии. Трещин, разрушений, видимых дефектов не имеют, последствий промораживания в зимний период не обнаружено.

Внутренние стеновые панели находятся в хорошем состоянии, трещин, разрушений, видимых дефектов не имеют.

Плиты перекрытия находятся в хорошем состоянии, трещин, разрушений, недопустимых погибов не имеют.

Вентиляция естественная через решетки в вентиляционном блоке действующая (пламя от спички отклоняется в сторону канала).

Выводы и рекомендации.

Техническое состояние всех несущих конструкций хорошее и обеспечивает нормальную эксплуатацию в дальнейшем.

Перепланировка квартиры возможна. Схему перепланировки согласовать с Жилсервисом и УАиГ. Необходимо получить разрешение на производство работ в инспекции ГАСН. В БТИ внести изменения в план квартиры с учетом выполненных изменений в планировке.

Для проведения перепланировки квартиры необходимо соблюдение следующих условий:

1. При устройстве проема перед началом работ установить временные деревянные крепления под участки перекрытий, опирающихся в зоне проема. Стойки выполнить из бревен не менее $d=160$ мм, или из брусев 150×150 мм. Стойки раскрепить крест-на-крест досками $t=30$ мм. Для надежной передачи нагрузок на стойки верх их тщательно подклинить встречными клиньями. Также могут быть использованы раздвижные упоры заводского производства предназначенные для этих целей.

2. Необходимо строго соблюдать порядок устройства проема.

3. Выполнить антикоррозийную защиту пробиваемого проема с обязательным составлением актов освидетельствования скрытых работ.

Ремонтные работы выполнять только в дневное время.

Пробивку следует производить без применения ударных инструментов.

Работы по разборке перегородок производить при обесточенных электросетях. При необходимости перенос электророзеток и выключателей выполнять по месту. Запрещается штрабить несущие стены и плиты перекрытия под скрытую электроразводку, разводку труб отопления, водопровода и канализации.

Вновь возводимые перегородки рекомендуется возводить из легких материалов, а именно конструкции гипсокартонных листов (в мокрых помещениях применять влагостойкий гипсокартон) по металлическому каркасу.

Величина допустимо временной нагрузки в переоборудованной ванной комнате не должна превышать 200 кг/м^2 .

Не допускается обрушение и складирование конструкций и строительных материалов в виде сосредоточенной нагрузки в центральной части перекрытия, разбираемые конструкции должны члениться на отдельные части весом не более 30 кг и удаляться из помещения.

При переустройстве ванной комнаты необходимо выполнить звуко- и гидроизоляцию пола и пароизоляцию стен и потолка.

Строительно-монтажные и отделочные работы должны производиться организацией, имеющей лицензию на выполнение данных работ.

Данное переустройство квартиры не влияет на несущую способность конструкций нижерасположенных квартир, на конструкцию здания в целом.

2.3 Проект архитектурно-планировочных решений

Настоящий рабочий проект перепланировки квартиры № 19 в жилом доме № 3 по ул. Льва Толстого в г. Уфе Республики Башкортостан разработан на основании договора.

План помещений квартиры до перепланировки представлен на рисунке 2.3.

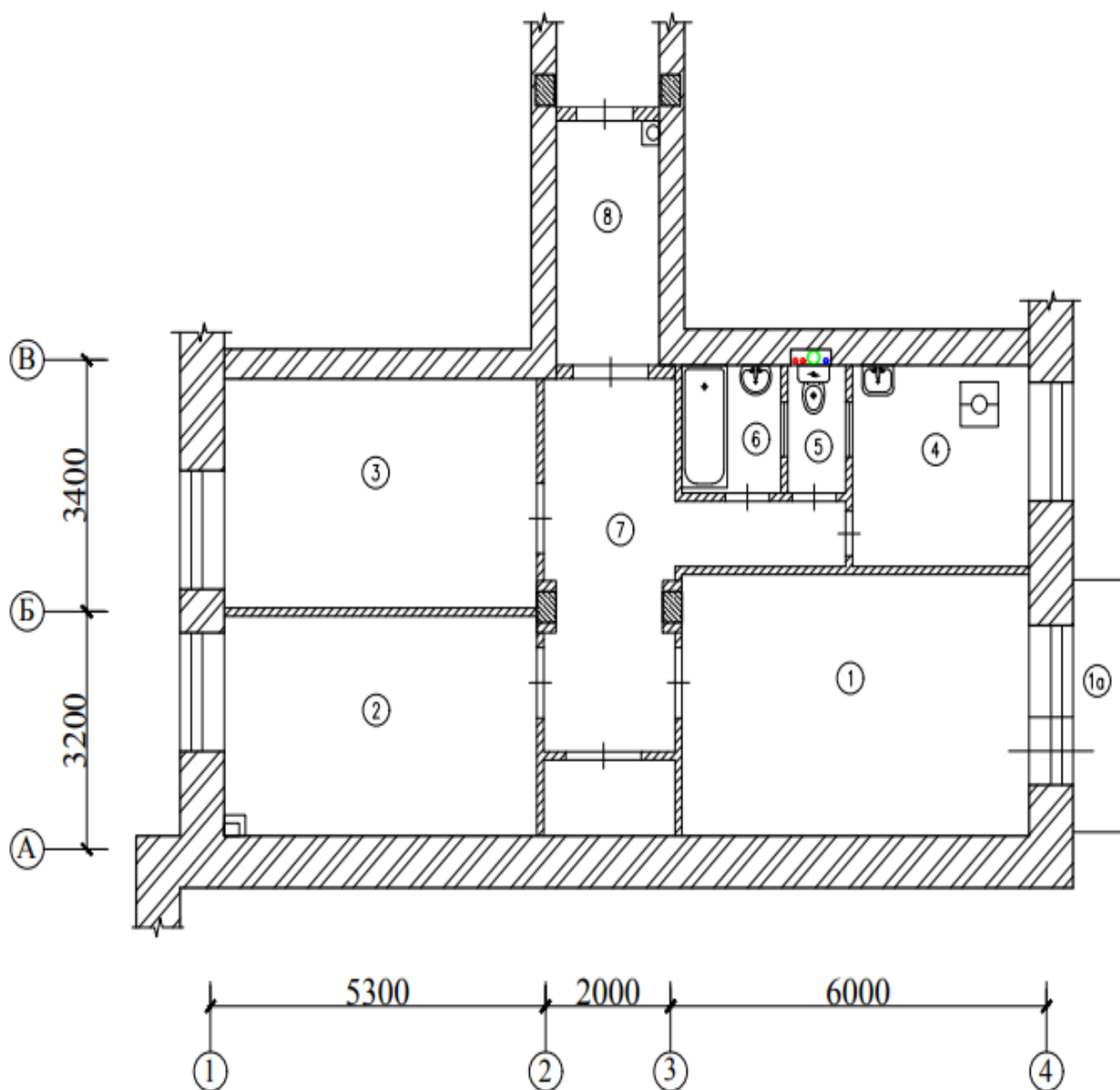


Рисунок 2.3 – План помещений квартиры до перепланировки

Экспликация помещений квартиры до перепланировки представлена в таблице 2.3.

Таблица 2.3 – Экспликация помещений квартиры до перепланировки

№ комнаты	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		
		Основная (жилая)	Вспомогательная	Лоджии, балконы, прочее
1	Жилая изолированная	19,6	–	–
1а	Балкон		–	0,9
2	Жилая изолированная	14,8	–	–
3	Жилая изолированная	15,4	–	–
4	Кухня	–	7,4	–
5	Уборная	–	1,4	–
6	Ванная	–	2,7	–
7	Коридор	–	14,4	–
8	Коридор	–	5,8	–
Итого по квартире		49,8	31,7	–
Общая площадь		81,5		0,9

Архитектурно-планировочное решение объекта планируется недвижимости соответствии с нормами СНиП 31–01–2003 «Жилые здания многоквартирные» МГСН 3.01–01 «Жилые здания» [10].

Проект переустройства и перепланировки основан на нормах Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №188–ФЗ.

1. При выполнении работ по устройству гидроизоляции пола санузла и шумо(звуко) изоляции полов, будет проводиться авторский надзор, с составлением Актов на скрытые работы (Договор на осуществление авторского надзора).

2. Все материалы будут иметь сертификат Росстандарта.

3. Все работы должны проводиться организациями, имеющими допуск к работам (свидетельство о вступлении в СРО) с соблюдением правил техники безопасности и требований противопожарных норм [9].

4. Указанное переустройство – сохраняет без изменения основные инженерные коммуникации: стояки отопления, канализации, водоснабжения, магистральную электропроводку.

Проектом перепланировки квартиры предусматривает следующие мероприятия:

- демонтаж/возведение новых перегородок – облегченной конструкции из ГКЛ/пазогребневых блоков, толщиной до 100 мм;
- демонтаж/установка дверных блоков;
- демонтаж конструкции встроенных шкафа и антресоли;
- устройство полов;
- устройство плотно закрывающихся раздвижных дверей на кухне;
- устройство встроенного шкафа;
- переустройство туалета и ванной с расширением за счет коридора с заменой и изменением проектной расстановки сантехнического оборудования;

Демонтируются ненесущие перегородки и возводятся новые – облегченной конструкции, не привносящей сверхнормативных нагрузок на перекрытие: из ГКЛ / пазогребневых блоков, толщиной до 100 мм. Величина допускаемой временной нагрузки в месте устройства санузла должна быть не более 150 кгс/м².

Демонтаж/установка дверных блоков – изменяется проектная расстановка сантехприборов.

В соответствии с нормами СНиП 3.04.01–87 «Изоляционные и отделочные материалы» необходимо выполнение гидроизоляции пола, с составлением акта на скрытые работы. При входе во вновь организованный санузел необходимо устройство порожка $h=20$ мм.

- обязательное устройство гидроизоляции и звукоизоляции в проектируемой части ванной комнаты.

При проведении вышеперечисленных работ необходимо соблюдение следующих условий:

1. При устройстве проема перед началом работ произвести его разметку.
 2. Установить временные деревянные крепления под участки перекрытий, опирающихся в зоне проема. Стойки выполнить из бревен не менее $d=160$ мм или из брусьев 150×150 мм. Стойки раскрепить крест-на-крест досками $t=30$ мм. Для надежной передачи нагрузок на стойки верх их тщательно подклинить встречными клиньями. Также могут быть использованы раздвижные упоры заводского производства, предназначенные для этих целей.
 3. Пробить отверстия в зоне установки балки.
 4. Установить балки, расклинить в нижней части и зачеканить зазоры жестким цементным раствором состава 1:2 или бетоном мелкой фракции класса В20 в местах опирания балки на стену (250 мм), установить шпильки и стянуть гайками.
 5. Пробить отверстия в зоне установки стоек.
 6. Установить и закрепить опорные пластины.
 7. Установить стойки и приварить их к балке.
 8. Произвести сплошную сварку всех стыков и соединений.
 9. Сварку выполнять электродами Э-42, $h_{шв}=6$ мм.
 10. Металлические конструкции проема очистить от ржавчины и окалины, обернуть штукатурной сеткой и оштукатурить цементным раствором марки М50.
 11. При пробивке проема квартира должна быть обесточена.
 12. Упоры снимаются после окончания монтажных работ.
- Пробивку проемов выполнять с предварительным сверлением отверстий по линиям устройства проемов и зон. Сверление может быть заменено порезкой специальными фрезами.
- Запрещается пробивка проема какой-либо ударной техникой.

Работы по устройству проема производить при обесточенных электросетях. При необходимости перенос электророзеток и выключателей выполнять по месту. Запрещается штрабить несущие стены и плиты перекрытия под скрытую электроразводку, разводку труб отопления, водопровода и канализации.

В квартире необходимо сохранить существующий вентиляционный канал во избежание нарушения вентиляции нижележащих квартир, а также существующей системы вентиляции.

Вновь возводимые перегородки рекомендуется возводить из легких материалов, а именно конструкции гипсокартонных листов (в мокрых помещениях применять влагостойкий гипсокартон) по металлическому каркасу.

Величина допустимо временной нагрузки в переоборудованной ванной комнате не должна превышать 200 кг/м^2 .

Не допускается обрушение и складирование конструкций и строительных материалов в виде сосредоточенной нагрузки в центральной части перекрытия, разбираемые конструкции должны члениться на отдельные части весом не более 30 кг и удаляться из помещения.

При переустройстве ванной комнаты необходимо выполнить звукоизоляцию, гидроизоляцию пола и пароизоляцию стен и потолка.

Строительно-монтажные и отделочные работы должны производиться организацией, имеющей лицензию на выполнение данных работ.

Стояки канализации, холодного и горячего водоснабжения, полотенцесушителя проходят в ванной комнате и остаются неизменными.

Данное переустройство квартиры не влияет на несущую способность конструкций нижерасположенных квартир, на конструкцию здания в целом.

Для избежания возгорания горючих и токсичных строительных материалов, изделий и конструкций в период производства строительных работ необходимо:

– временное складирование строительных материалов, изделий, оборудования и инструментов категорически запрещается размещать на путях эвакуации;

– для строительных работ отвести специальное место для курения, установить урну с водой для окурков;

– на путях эвакуации у наружных дверей установить огнетушитель и ящик с песком;

– исключить сварочные работы, заменив их креплением на резьбе, дюбелях, скрутках;

– сварочные работы, которые невозможно исключить по технологии производства строительного-монтажных работ, следует выполнять на несгораемых полах с применением несгораемых экранов и при открытых дверях, окнах. Сварочные работы вести аттестованным специалистом.

План помещений квартиры после перепланировки представлен на рисунке 2.4.

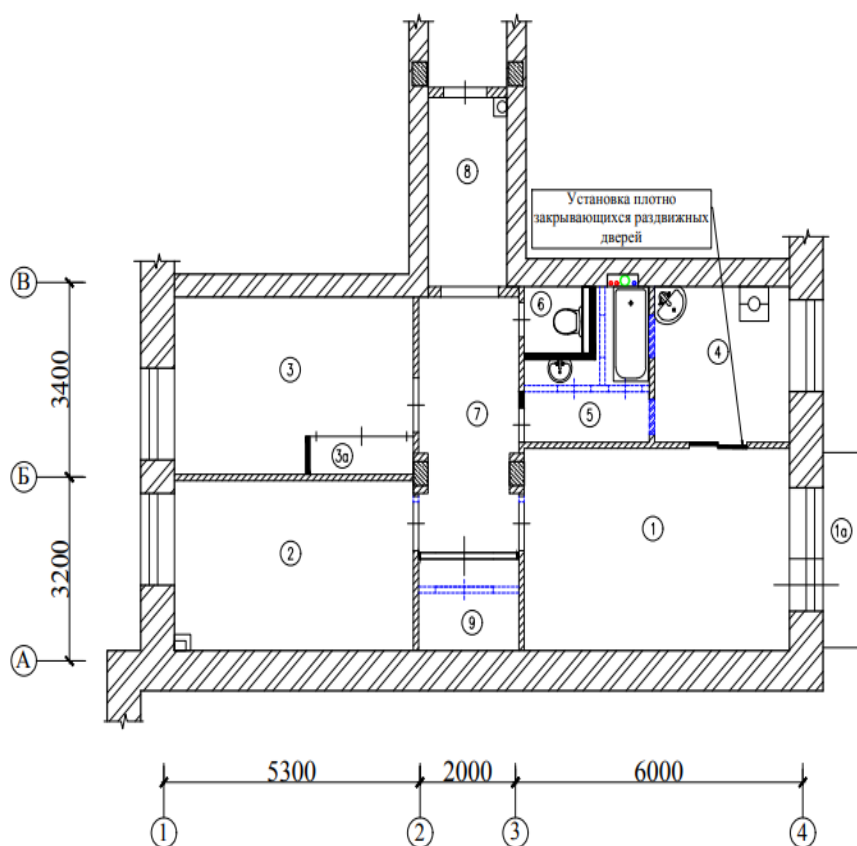


Рисунок 2.4 – План помещений квартиры после перепланировки

Экспликация помещений квартиры после перепланировки представлена в таблице 2.4.

Таблица 2.4 – Экспликация помещений квартиры до перепланировки

№ комнаты	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		
		Основная (жилая)	Вспомогательная	Лоджии, балконы, прочее
1	Гостиная	19,6	–	–
1а	Балкон	–	–	0,9
2	Жилая изолированная	14,8	–	–
3	Жилая изолированная	14,0	–	–
3а	Шкаф встроенный	–	1,4	–
4	Кухня	–	7,4	–
5	Ванная	–	5,2	–
6	Сан.узел	–	1,6	–
7	Коридор	–	8,9	–
8	Коридор	–	5,8	–
9	Кладовая	–	2,5	–
Итого по квартире		48,4	32,8	–
Общая площадь		81,2		0,9

Таким образом, в рамках настоящего параграфа представлен план помещений квартиры до и после перепланировки. Далее рассмотрим ведомость объемов работ.

2.4 Ведомость объемов работ

Отопление и вентиляция:

1. Система отопления сохранена, количество приборов отопления не меняется.
2. Вентиляция помещений осуществляется через существующую систему вентканалов.

Водопровод и канализация:

Монтаж внутренних санитарно-технических систем следует производить в соответствии с требованиями СП 73.13330.2012, СП 40–101–96, СНиП 12–03–2001, СНиП 3.01.04–87, стандартов, технических условий и инструкций заводов изготовителей.

3. Санитарно-техническое переустройство квартиры произвести без изменения проектного положения существующих стояков канализации, холодного и горячего водоснабжения.

4. Канализация хозяйственно-бытовая со сбросом сточных вод в существующие стояки. Трубопроводы канализации прокладываются из ПВХ d=50/100 мм, по ГОСТ 22689–89.

5. Отводные трубы (из ПВХ или из стальных водопроводных оцинкованных труб с соединением на резьбе из муфт) от сантехнических приборов прокладываются вдоль стен с последующей возможной зашивкой их коробом из негорючих материалов. Доступ к трубам следует обеспечить при помощи декоративных съемных панелей. Трубопроводы в местах пересечения со стенами подлежат заключать в гильзы обеспечивающие свободное движение труб.

Электрооборудование: при оснащении помещения электроприборами необходимо, чтобы их суммарная потребляемая мощность (кВт) не превышала установленную мощность. Система электрооборудования санузла должны обеспечивать электробезопасность.

6. При выполнении электромонтажных работ недопустимо уменьшения сечения электропроводов. Сеть электроосвещения рекомендуется выполнять проводом АППВ 3х2,5. При необходимости перенос электророзеток и выключателей выполнять по месту.

7. Запрещается штробить несущие стены и плиты перекрытий под скрытую проводку. Прокладку слаботочных электросетей, радио, телефона и телевидения вести в подготовке пола, а также с использованием электротехнического плинтуса, конструкций легких перегородок и подвесных потолков,

обеспечивающих сменяемость разводки. В случае нарушения пожарной сигнализации необходимо ее восстановление.

Противопожарные мероприятия и требования.

Во избежание возгорания горючих (токсичных) строительных материалов, изделий и конструкций в период производства ремонтных работ при переустройстве квартиры необходимо:

1. Назначить ответственного за пожарную безопасность в ремонтируемой квартире.

2. Для рабочих отвести специальное место для курения с установкой урны с водой для окурков.

3. На путях эвакуации из квартиры (у наружных дверей) установить два огнетушителя и ящик с песком и лопатой.

4. Временное складирование строительных материалов, изделий, оборудования и мебели категорически запрещается размещать на путях эвакуации, как в квартире, так и на лестничных клетках.

5. Максимально исключить электрогазосварочные работы, заменив их креплениями на резьбе, болтах, дюбелях, скрутках и пр.

6. Сварочные работы, которые невозможно исключить по технологии производства строительных работ выполнять на несгораемых полах с применением несгораемых экранов, при открытых дверях и окнах.

7. Сварочные работы должны вести только аттестованные специалисты.

8. Временную проводку выполнять в пожаробезопасном исполнении с надлежащим креплением.

9. Дымоудаление осуществляется через существующую систему вентиляции и окна квартиры.

10. Вновь устраиваемые перегородки должны иметь степень огнестойкости не ниже EI 45, окна не ниже EI 30.

11. После устройства инженерных коммуникаций отверстия в стенах и перегородках зачеканить цементно-песчаным раствором М100.

12. На сети хозяйственно-питьевого водопровода (при наличии технической возможности) под мойкой следует предусмотреть отдельный кран для присоединения шланга (рукава), оборудованного распылителем, в целях возможности его использования в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения на ранней стадии, согласно СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные», СНиП 31–01–2003 п. 7.4.5, 123–ФЗ от 22.07.2008 г.

13. Установить на квартиру устройство защитного отключения (УЗО).

14. Системы противопожарной защиты здания не затрагивать.

15. Проект будет выполнен в соответствии с ПБ 01–03 и НПБ 110–05 [17].

Согласно Проекту перепланировка и переустройство квартиры, расположенной по адресу: г. Уфа, ул. Льва Толстого, д.3, кв. 19, будет производиться без изменения функционального назначения квартиры.

Создание строительных площадок проектом не предусмотрено. Качество производства ремонтно-строительных работ при проведении переустройства и перепланировки должно регламентироваться в строгом соответствии с действующим порядком переустройства и перепланировки квартир в жилых домах на территории города Уфы и требованиями «СНИП 23–03–2003 – Защита от шума».

Для минимизации шумового воздействия в процессе проведения ремонтно-строительных работ необходимо соблюдать следующие организационные мероприятия:

1. Работы производить только в дневное время, в период, регламентированный законодательством г. Уфы (с 9.00 до 19.00) и разрешительной документацией на их производство. В ночное время, а также в воскресные дни проведение работ необходимо исключить.

2. В технологии производства работ необходимо предусмотреть мероприятия, минимизирующие время работы с инструментом, имеющим повышенную виброударную активность (перфораторы, дрели и т.п.).

3. При возможности, приостанавливать работы в «тихие часы», если таковые рекомендуют соблюдать управляющие компании.

4. Работы начинать только после оформления разрешительной документации в установленном порядке.

План расстановки сантехприборов с трубной разводкой представлен на рисунке 2.5.

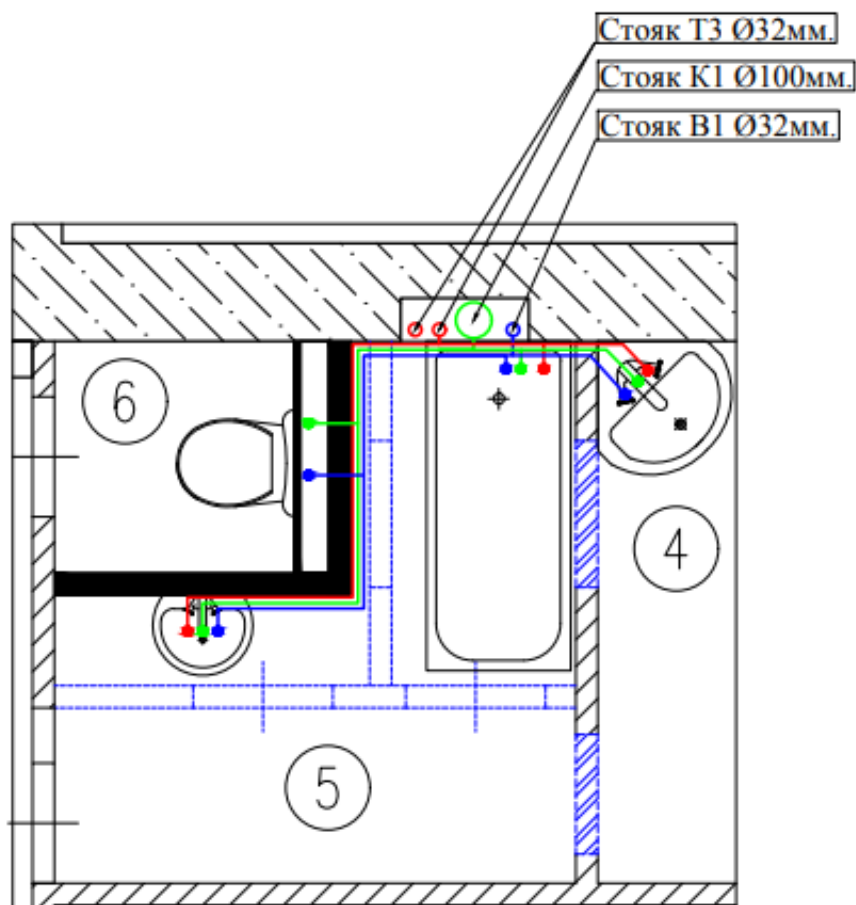


Рисунок 2.5 – План расстановки сантехприборов с трубной разводкой

Прокладку канализации вновь устанавливаемых санитарно-технических приборов осуществлять от точки врезки в стояк, расположенной на уровне пола, с повышением по уклону $\angle=0,02$ в сторону санитарно-технических приборов. Прямые углы скруглить с помощью гибких подводок. Канализационные и водопроводные трубы проложить вдоль стен с дальнейшей зашивкой в короб.

В таблице 2.5 представлена экспликация полов.

Таблица 2.5 – Экспликация полов

№ помещения	Тип пола	Данные элементов пола (наименование, толщина ,основание и др .)
1,2,3, 3а,7,9	I	1. Паркетная доска – 18 мм 2. Подложка под покрытие – 5 мм 3. Стяжка из цементно-песчаного р-ра М-150 - 20мм 4. Звукоизоляция – Шуманет 100 Супер – 4 мм 5. Выравнивающая стяжка из цем. песч. р-ра М–150 – 22 мм 6. Ж/б плита перекрытия Итого толщина пирога пола – 69 мм
4,5,6	II	1. Керамическая плитка на полимерцементном растворе – 20 мм 2. Стяжка из цементно-песчаного р-ра М–150 – 20 мм 3. Гидроизоляция - 2 слоя гидроизола на битумной мастике – 5 мм 4. Выравнивающая стяжка из цем. песч. р-ра М-150 – 20 мм 5. Звукоизоляция - Шуманет 100 Супер – 4 мм 6. Ж/б плита перекрытия Итого толщина пирога пола – 69 мм.
8	III	1. Керамо-гранитная плитка на полимерцементном растворе – 23 мм 3. Стяжка из цементно-песчаного р-ра М–150 – 20 мм 4. Звукоизоляция - Шуманет 100 Супер – 4 мм 5. Выравнивающая стяжка из цем. песч. р-ра М-150 – 22 мм 4. Ж/б плита перекрытия Итого толщина пирога пола – 69 мм.

Схема устройства каркасных перегородок из ГЛК представлена на рисунке 2.6.

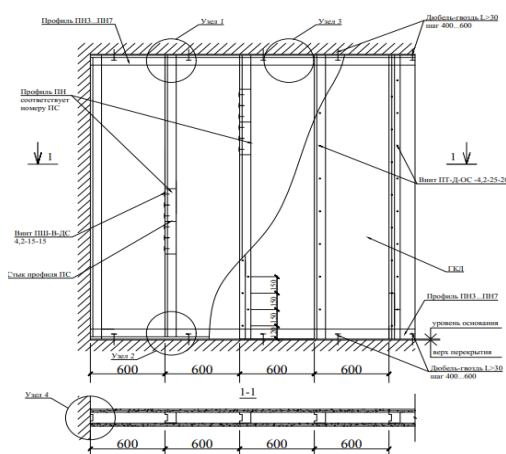


Рисунок 2.6 – Схема устройства каркасных перегородок из ГЛК

1. Конструкция перегородок выполняется из металлического каркаса стоечного типа, обшитого гипсокартонными листами ГКЛ, толщиной 14 мм.

2. Для повышения звукоизоляционных характеристик обшивка выполняется двухслойной с ведением при необходимости звукоизоляционного заполнения (прошивные минераловатные маты по ГОСТ 21880–76).

Для осуществления мероприятий по переустройству и перепланировке помещений, предусмотренных настоящим проектом необходимо:

1. До начала работ необходимо отключить сети водо-, тепло- и электроснабжения помещений и принять меры против их повреждения.

2. Все работы вести с соблюдением СНиП 12–03–2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования», СНиП 12–04–2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство».

3. Внутреннюю отделку помещений предусмотреть в соответствии с требованиями пожарной безопасности, санитарной гигиены жилых помещений.

4. Разборку перегородок выполнять участками 300х300 мм без обрушения их на пол и складировать на подмости (дощатый настил из 2-х слоев досок $d=40$ мм).

5. Работы по переустройству и перепланировке квартиры, производство которых требует соответствующего допуска, должны осуществляться организацией, имеющей свидетельство о допуске к таким работам, выданное саморегулируемой организацией.

6. Обеспечить устройство порожка $h=2$ см в дверном проеме при входе в санузел. Гидроизоляция конструкции пола санузла выполняется в соответствии с нормами СНиП 3.04.01–87 «Изоляционные и отделочные материалы». При выполнении работ по гидроизоляции пола необходимо провести авторский надзор с составлением акта освидетельствования скрытых работ.

7. Возводить перегородки (сплошные и с дверными проемами) – облегченной конструкции:

а) гипсокартонных листов (ГКЛ) по металлическому каркасу, толщиной 80 мм, стоечного типа, со звукоизолирующим заполнением, типа «Tigi Knauf», либо из гидрофобизированных гипсовых пазогребневых плит (влагостойких) для помещений с влажными процессами, толщиной не более 10 см;

б) гипсовых пазогребневых плит типа «ВОЛМА-плита», либо из гидрофобизированных гипсовых пазогребневых плит (влагостойких) для помещений с влажными процессами, толщиной не более 10 см.

8. Применять экологически чистые сертифицированные строительно-отделочные материалы, отвечающие санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям.

Таким образом, перепланировка жилого помещения существенно влияет на её дальнейшее существование, для этого необходимо соблюдать все строительные правила и требования законодательства. Важным аспектом при проведении изменений в квартире является составление проектной документации. Изменение действующего законодательства в части технических норм и правил, примененных в проектной документации, до окончательной реализации проекта переустройства или перепланировки помещений, корректирует действие данной проектной документации в соответствии с принятыми правилами.

При отступлении (отклонении) от проекта при проведении ремонтных работ, проект переустройства или перепланировки считается утратившим силу и прекращает свое действие с момента не согласованных мероприятий.

3 ОЦЕНКА ВЛИЯНИЯ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ

3.1 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным методом до перепланировки жилого помещения

Объект оценки: 3-х комнатная квартира общей площадью 81,5 м², в том числе жилая – 49,8 м², расположена на 4-ом этаже 4 этажного жилого кирпичного дома построенного по индивидуальному проекту в 1988 г.

Таблица 3.1 – Характеристика объекта

Адрес местонахождения объекта оценки	Количество комнат	Площадь жилая	Этаж/этажность
г. Уфа, ул. Льва Толстого, д.3, кв. 19	3	81,5 м ²	4\4

Имущественные права на объект оценки: право собственности.

Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость.

Основные нормативные документы:

– Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135–ФЗ;

– Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 254, № 255, № 256.

Общие требования:

1) Точное название объекта оценки, место его расположения и данные о правах на объект оценки: 3-х комнатная квартира в жилом доме, объект находится в собственности.

2) Сведения об обременении объекта оценки при его наличии: обременение отсутствует.

3) Применяемые стандарты и правила оценки: «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. № 519 [26].

4) Задачи (назначение) оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

5) Специальные экспертизы, выполнение которых требуется в рамках проведения оценки объекта оценки: не требуется.

6) Дата проведения оценки (дата определения стоимости, дата оценки) объекта оценки: 01.05.2018 г.

7) Балансовая стоимость объекта оценки: отсутствует.

8) Перечень допущений и ограничений, которые необходимо учитывать при проведении оценки: подлинность документов.

9) Валюта, в которой должна быть выражена итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: в российских рублях.

10) Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки должна быть указана с выделением, в том числе суммы НДС.

11) Метод оценки: затратный.

Характеристика местоположения объекта оценки представлена в таблице 3.2.

Таблица 3.2 – Характеристика местоположения объекта

Показатель	Описание и характеристика показателя
Населенный пункт	Республика Башкортостан, г. Уфа
Район	Орджоникидзевский район
Окружение	жилые дома, магазины
Транспортная доступность	имеется
Экологическая обстановка	в пределах нормы
Объекты промышленной инфраструктуры	не обнаружены
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	развитая инфраструктура
Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности (в пределах 1 км)	имеется
Состояние прилегающей территории	благоустроено, заасфальтированный подъезд
Качество обустройства двора	обустроено

Общая характеристика здания представлена в таблице 3.3.

Таблица 3.3 – Общая характеристика здания

Показатель	Описание и характеристика показателя
Тип здания	многоквартирный дом
Год постройки	1988 г.
Степень износа здания	25 %
Материал наружных стен	кирпич
Материал перегородок	кирпич
Материал перекрытий	железобетонные плиты
Состояние здания	удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	холодное водоснабжение (центральное), электроснабжение (наружное), канализация (центральная), газоснабжение (центральное)
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	отсутствует
Количество этажей в здании	4
Отделка подъезда	окрашен, побелен
Состояние подъезда (субъективная оценка)	удовлетворительное
Социальный состав жилья	смешанный
Снос или реконструкция дома с отселение	не предполагается

Характеристика объекта оценки представлена в таблице 3.4.

Таблица 3.4 – Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание и характеристика показателя
Этаж расположения/количество этажей	4/4
Площадь квадратных метров: общая, жилая, вспомогательная	общая площадь 81,5 м ² , в том числе жилая – 49,8 м ²
Количество комнат и их площадь	жилая – 3, 49,8 м ²
Высота потолков	2,60
Вид из окон	на две стороны
Дополнительная система сигнализации	не имеется
Состояние объекта (субъективная оценка)	удовлетворительное, требует косметического ремонта
Внутренняя отделка: отделка стен, отделка потолков, полы, проемы оконные, проемы дверные, текущее использование	обои, побелка, ламинат, пластиковые, деревянные, жилая недвижимость

Оценка стоимости квартиры затратным подходом показана в таблице 3.5.

Таблица 3.5 – Расчет восстановительной стоимости

Показатель	Значение
Объем, м ³	$81,5 \cdot 2,65 = 215,9$
Таблица, сборник ЧПВС	26
Расценка в руб.	19,53
Стоимость в деталях	$19,53 \cdot 215,9 = 4168,3$
Индекс перерасчета цен в 1988 г.	1,2
Индекс перерасчета цен на 2018 г.	112,10
Региональный индекс	0,99
Общий корректирующий индекс	130,95
Итого с индексом перерасчета	$4168,3 \cdot 130,95 = 545\,841,17$
НДС (18 %)	$545\,841,17 \cdot 0,18 = 98\,251,41$
Итого с НДС	$545\,841,17 + 98\,251,41 = 644\,092,58$
Прибыло от застройщика (11 %)	$644\,092,58 \cdot 0,11 = 70\,850,12$
Итого в ценах 2018 г.	$644\,092,58 + 70\,850,12 = 714\,942,7$
Физический износ (25 %)	$714\,942,7 \cdot 0,25 = 178\,735,675$

Согласование – это анализ альтернативных заключений, полученных применением трех различных подходов к оценке, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Физический износ здания представлен в таблице 3.6.

Таблица 3.6 – Физический износ здания

Конструктивные элементы	Удельный вес конструкции элементов	Износ конструкции, установленный при обследовании	Доля физического износа в доле процента
Фундамент	18	25	3,88
Стены	24	25	4,84
Перегородки, перекрытия	15	25	3,4
Кровля, крыша	1	25	1,16
Полы	6	25	1,96
Проемы	8	25	2,28
Отделочные работы	8	25	2,28
Внутренние сантехнические и электро-монтажные работы	14	25	3,24
Прочее	6	25	1,96
Итого	100	25	25

Определение стоимости квартиры. Завершающим этапом оценки является согласование результатов, полученных различными методами в рамках использованных подходов. Цель такого согласования – получение окончательной итоговой величины стоимости.

Основные этапы применения затратного подхода:

1) оценка стоимости воспроизводства или стоимости замещения оцениваемого здания;

2) расчет выявленных видов износа;

3) корректировка на величину предпринимательской прибыли (прибыли инвестора) и НДС;

4) оценка рыночной стоимости земельного участка;

5) расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Расчет производится следующим образом:

1) Определяем стоимость воспроизводства 1 м² жилой недвижимости, которая на дату оценки составляет 52766 руб. Далее рассчитываем стоимость воспроизводства квартиры по формуле (3.1):

$$C_B = \frac{S_{\text{общ}} \cdot C_{\text{ва}}}{M^2}, \quad (3.1)$$

где C_B – стоимость воспроизводства общая;

$S_{\text{общ}}$ – площадь квартиры общая;

C_B/M^2 – стоимость воспроизводства аналогичного объекта за 1 м².

$$C_B = 81,5 \cdot 52\,766 = 4\,300\,429 \text{ руб.}$$

2) Рассчитываем износ оцениваемой квартиры по формуле (3.2):

$$I_{\text{ф}} = \frac{T_{\text{ф}}}{T_{\text{н}}} \cdot 100 \% , \quad (3.2)$$

где $I_{\text{ф}}$ – износ физический;

$T_{\text{ф}}$ – срок эксплуатации фактический;

$T_{\text{н}}$ – срок эксплуатации нормативный.

Нормативные сроки эксплуатации зданий в целом и конструктивных элементов в отдельности установлены «Положением о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» и утверждены Госстроем. Для объекта оценки состоящего из железобетонных панелей нормативный срок службы 120 лет.

$$I_{\phi} = (30/120) \cdot 100 \% = 25 \%$$

3) Корректируем C_B на прибыль инвестора, которая составляет около 20 % и НДС – 18 %:

$$C_H = 4\,300\,429 \cdot 1,2 \cdot 1,18 = 6\,089\,407,46 \text{ руб.}$$

4) Стоимость земельного участка не рассчитываем, т.к. объект оценки – квартира в многоэтажном доме.

5) Корректируем полученную C_H на рассчитанный ранее износ:

$$C_H = 6\,089\,407,46 \cdot 0,75 = 4\,567\,055,6 \text{ руб.}$$

Итоговая стоимость, определенная затратным методом до перепланировки, представлена в таблице 3.7.

Таблица 3.7 – Определение итоговой стоимости до перепланировки

Наименование подходов	Стоимость (V_i), тыс.руб.
Затратный подход	4 567 055,6
Стоимость объекта	4 567 055,6

Таким образом, стоимость, рассчитанная затратным подходом, составила 4 567 055,6 руб. Далее рассчитаем стоимость исследуемой квартиры затратным подходом после применения архитектурно-планировочного решения.

3.2 Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным методом после перепланировки жилого помещения

Для того, чтобы рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости необходимы следующие расчеты:

1) Определяем стоимость воспроизводства 1 м² жилой недвижимости, которая на дату оценки составляет 52 766 руб. Далее рассчитываем стоимость воспроизводства квартиры по формуле (3.3):

$$C_B = \frac{S_{\text{общ}} \cdot C_{\text{ва}}}{M^2}, \quad (3.3)$$

где C_B – стоимость воспроизводства общая;

$S_{\text{общ}}$ – площадь квартиры общая;

C_B/M^2 – стоимость воспроизводства аналогичного объекта за 1 м².

$$C_B = 81,2 \cdot 52\,766 = 4\,284\,599,2 \text{ руб.}$$

2) Рассчитываем износ оцениваемой квартиры по формуле (3.4):

$$I_{\text{ф}} = \frac{T_{\text{ф}}}{T_{\text{н}}} \cdot 100\%, \quad (3.4)$$

где $I_{\text{ф}}$ – износ физический;

$T_{\text{ф}}$ – срок эксплуатации фактический;

$T_{\text{н}}$ – срок эксплуатации нормативный.

Нормативные сроки эксплуатации зданий в целом и конструктивных элементов в отдельности установлены «Положением о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» и утверждены Госстроем.

$$I_{\text{ф}} = (30/120) \cdot 100\% = 25\%$$

3) Корректируем C_B на прибыль инвестора:

$$C_{\text{н}} = 4\,284\,599,2 \cdot 1,2 \cdot 1,18 = 6\,066\,992,47 \text{ руб.}$$

4) Стоимость земельного участка не рассчитываем, т.к. объект оценки – квартира в многоэтажном доме.

5) Корректируем полученную C_H на рассчитанный ранее износ:

$$C_H = 6\,066\,992 \cdot 0,75 = 4\,550\,244 \text{ руб.}$$

Итоговая стоимость, определенная затратным методом до перепланировки, представлена в таблице 3.8.

Таблица 3.8 – Определение итоговой стоимости после планировки

Наименование подходов	Стоимость (Vi), тыс.руб.
Затратный подход	4 550 244
Стоимость объекта	4 550 244

Таким образом, стоимость квартиры после перепланировки, рассчитанная затратным подходом, снизилась на 16 811,595 руб. и составила 4 550 244 руб., это объясняется тем, что после проведенной перепланировки, уменьшилась общая площадь квартиры из-за возведенных новых перегородок и устройства встроенного шкафа.

Оценка недвижимости, проведенная затратным подходом, показывает, что в роли ориентира выступают унифицированные и уникальные свойства объекта недвижимости. Затраты, вложенные в перепланировку объекта недвижимости, анализируются в контексте условий рынка.

Важно отметить, что затратный подход применим к оценке практически любых объектов недвижимости. Однако не во всех случаях такое применение оправданно (например, оценка приносящей доход недвижимости). В связи с этим наиболее распространенной областью применения затратного подхода является оценка объектов на «пассивных» или малоактивных секторах рынка недвижимости. Преимущество применения затратного подхода в данном случае связано с тем, что недостаточность и / или недостоверность информации о состоявшихся сделках по купле-продаже объектов-аналогов в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, на примере данной работы показано, что основной целью научной и проектной деятельности в области жилища является создание материально-пространственных условий для жизнедеятельности граждан. Учет всего комплекса потребностей позволяет обеспечить архитектурными средствами нормальное протекание хозяйственно-бытовой и культурной деятельности.

Сегодня жилищный фонд российских городов постепенно технически и морально устаревает. Причиной этого является повышенные требования к функционально-планировочной организации жилья у различных категорий граждан.

В данный момент времени общепризнанной классификации многоквартирного жилья по уровню комфортности для граждан с разным уровнем дохода, которая базируется на особенностях их функционально-планировочной организации, не существует.

Таким образом, на современном этапе выявляется необходимость в нарастании научных исследований, касающихся, прежде всего, функционально-планировочных основ проектирования многоквартирного жилья для граждан с разным уровнем дохода.

Немаловажными составляющими в программе улучшения комфортности проживания граждан являются аспекты, которые рассматриваются в данной работе, а именно: классификация жилища на основе взаимосвязи уровня комфортности и стоимостных характеристик, определение основных функциональных взаимосвязей пространств внутри жилых ячеек различных классов жилища.

При рассмотрении предложений массового сегмента жилищного рынка в первую очередь обращает на себя внимание структурно-композиционная однотипность компоновки помещений квартир, не смотря на различных застройщиков. Таким образом, собственник выключен из процесса создания

своего будущего жилища и зачастую лишен возможности повлиять на его планировочные характеристики. Вместе с тем, современный потребитель нуждается в комфортном пространстве, которое соответствовало бы его ожиданиям и потребностям.

Исходя из этого возникла острая необходимость в изучении практики перепланировки и переустройства квартир самими потребителями, в разработке новых алгоритмов к проектированию современного массового жилищного сектора, основанных на поисках разнообразия внутриквартирных пространств.

Архитектурно-планировочное решение представляет собой проект здания, проработанный с учетом планировочной схемы, функционально-планировочного и объемно-планировочного решений. Основные требования к архитектурному проекту – это благоустроенность помещений, устойчивость и надежность конструкции здания, его экономичность, эстетическая привлекательность. Однако это абстрактные понятия, которые характерны для всех качественно спроектированных и построенных сооружений. В СНиП содержатся нормы для различных классов объектов. Они выбираются еще на этапе создания техзадания, при этом к первому классу предъявляются самые строгие требования, а к четвертому – минимальные.

Объемно-планировочное решение жилых помещений и их расположение в доме, минимальная площадь комнат и помещений вспомогательного использования (кроме прихожей и коридора), должны обеспечивать возможность размещения необходимого набора предметов мебели и функционального оборудования с учетом требований эргономики.

Данная выпускная квалификационная работа выполнена с целью разработки проекта архитектурно-планировочных решений объекта недвижимости и оценки его влияния на его рыночную стоимость.

В работе проведен понятийно-категориальный анализ понятия архитектурно-планировочных решений, охарактеризована планировочная структура и элементы

квартиры. Кроме того, представлены методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.

Объектом перепланировки и оценки в данной выпускной квалификационной работе являлась трехкомнатная квартира вторичного рынка жилья, которая расположена в г. Уфа по адресу: ул. Льва Толстого, д.3, кв.19.

В рамках проекта архитектурно-планировочных решений объекта недвижимости дана характеристика объекта недвижимости (квартиры), представлена ведомость объемов работ, а также произведен расчет рыночной стоимости затратным методом объекта недвижимости до и после перепланировки жилого помещения.

В рамках данного исследования были выработаны архитектурно-планировочные решения «Переустройство и перепланировка квартиры», заключающаяся в изменении конфигурации существующих помещений. При оценке стоимости был использован затратный метод оценки объекта недвижимости. Учитывая вложенное в объект финансирование, выводится способ его целесообразного использования, ориентированный на сбыт или аренду жилья. Собственник помещения просчитывает перспективы окупаемости недвижимости, а так же – тенденции, которые допускают увеличение полезных свойств, повышающих рентабельность. Анализ и синтез, применяемые в расчётах, не сводятся к суммированию свойств, выдающих готовый результат. Они допускают использования в качестве базового фундамента, на котором строится модель оптимального режима окупаемости расходов.

Таким образом, произведенные расчеты затратным методом показали, что стоимость квартиры после планировки, снизилась на 16 811,595 руб. и составила 4 550 244 руб., это объясняется тем, что после проведенной перепланировки, уменьшилась общая площадь квартиры из-за возведенных новых перегородок и устройства встроенного шкафа.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. СНиП 21–01–97. Пожарная безопасность зданий и сооружений. – М.: ГУП ЦПП, 1999. – 153 с.
2. СНиП 2.01.07–85. Нагрузки и воздействия. – М.: ГУП ЦПП, 2000. – 171 с.
3. СНиП 2.03.01–84. Бетонные и железобетонные конструкции. – М.: ГП ЦПП, 1995. – 264 с.
4. СНиП 2.03.11–85. Защита строительных конструкций от коррозии. – М.: ЦИТП, 1986. – 97 с.
5. СНиП 2.03.13–88. Полы. – М.: ЦИТП, 2011. – 171 с.
6. СНиП 2.08.01–89. Жилые здания. – М.: ГУП ЦПП, 2001. – 258 с.
7. СНиП 3.03.01–87. Несущие и ограждающие конструкции. – М.: ГУП ЦПП, 2012. – 212 с.
8. СНиП 9.402–80–ЕСЗКС. Покрyтия лакокрасочные. Подготовка металлических поверхностей перед окрашиванием. – М.: ИПК Издательство стандартов, 1998. – 80 с.
9. СНиП 31–01–2003. Здания жилые многоквартирные. – М.: ФГУП ФЦС Госстроя России, 2003. – 288 с.
10. СНиП 2.03.01–84. Бетонные и железобетонные конструкции. – М.: ГП ЦПП, 1995. – 264 с.
11. СНиП II–23–81. Стальные конструкции. – М.: ГП ЦПП, 2017. – 89 с.
12. СНиП 12–04–2002. Безопасность труда в строительстве. Строительное производство. М.: ФГУП ЦПП, 2004. – 119 с.
13. МГСН 3.01–01. Жилые здания. – М.: МНИИТЭП Москомархитектура, 2001. – 152 с.
14. МДС 31–1.98. Рекомендация по проектированию полов. – М.: ЦИТП, 2011. – 71 с.

15. МДС 21-1.98. Предотвращение распространения пожара. Пособие к СНиП 21-01-97 "Пожарная безопасность зданий и сооружений". – М.: ГУП ЦПП, 1998. – 76 с.

16. НПБ 110-03. Извещатели пожарные автономные. Общие технические требования. Методы испытаний. – М.: ГУГПС МВД РФ, 1998. – 83 с.

17. НПБ 110-05. Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащие защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализации. – М.: ГУГПС МВД РФ, 2003. – 174 с.

18. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. – 4-е изд., испр / А.Н. Асаул. – М.: АНО ИПЭВ, 2014. – 432 с.

19. Асафова, Т. Г. Модели архитектурно-планировочной индивидуализации квартир в массовом сегменте жилищного рынка: автореферат дис. кандидата архитектуры: 05.23.21 / Асафова Т. Г.; [Место защиты: центр. науч.-исслед. и проект. ин-т жилых и обществ. зданий]. – Москва, 2010. – 26 с.

20. Архитектурное проектирование жилых зданий / под ред. М.В.Лисициана, Е.С. Пронина. – М.: Стройиздат, 2015. – 488 с.

21. Архитектурное проектирование жилых зданий. / М.В.Лисициана, В.Л.Пашковский, З.В.Петунина и др.; Под ред. М.В.Лисициана, З.В.Петунина. – М.: Архитектура-С, 2016. – 488 с.

22. Баторевич, Н.И. Кожицева Т.Д. Архитектурный словарь. – 2-е изд., доп. – СПб.: Стройиздат, 2017. – 89 с.

23. Блази, В. Справочник проектировщика. Строительная физика. – М.: Техносфера, 2014. – 480 с.

24. Богомолов, И.И. Начала проектирования жилища. – Пенза: ПГАСА, 2014. – 60 с.

25. Былинкин, Н.П. История советской архитектуры (1917–1954 гг.) / Рябушин, А.В. – М.: Стройиздат, 1985. – 256 с.

26. Гаджиев, Ф. Р. Совершенствование методических подходов к оценке объектов незавершенного строительства: диссертация кандидата экономических наук: 08.00.10 / Гаджиев Ф. Р.; [Место защиты: Рос. гос. социал. ун–т]. – Москва, 2011. – 173 с.

27. Губернский А.Д., Лицкевич В.Д. Жилище для человека. – М.: Стройиздат, 1991. – 227 с.

28. Денисенко, Е. Б. Государственное регулирование рынка жилья [Текст]: автореферат дис. канд. экон. наук: 08.00.05: защищена 20.12.2006 / Денисенко Е. Б.; [Новосибирский гос. архитектурно-строительный ун–т (Сибстрин)]. – Новосибирск, 2006. – 23 с.

29. Ежов, В. А. Метод оценки стоимости земельных участков на основе нейросетевых технологий: диссертация кандидата экономических наук: 08.00.10 / Ежов В. А.; [Место защиты: Гос. ун–т упр.]. – Москва, 2011. – 247 с.

30. Змеул, С.Г. Маханько, С.Г. Архитектурная типология зданий и сооружений. – М: Стройиздат, 2013. – 240 с.

31. Капустян, Е.Д. Планировочные схемы жилых домов повышенной этажности. – М.: ЭМПП ЦНИИЭП Жилища, 1971. – 79с.

32. Карташова, К. К. Благовидова, Н. Г. Социально-пространственная модель доходного дома как прообраз современного городского жилища. // Известия вузов. Строительство. 2015. № 4. – 122 с.

33. Кияненко, К.В. Введение в проблематику современного рыночного жилища. – Вологда: ВоГТУ, 2012. – 252 с.

34. Концепция вхождения частного бизнеса в жилищный сектор: Вестник Госстроя России – 2014. № 2. – 43 с.

35. Коршакова, К. В. Осуществление права муниципальной собственности на жилые помещения: диссертация кандидата юридических наук: 12.00.03 / Коршакова К. В.; [Место защиты: Акад. нар. хоз-ва при Правительстве РФ]. – Москва, 2008. – 189 с.

36. Коваленко, Н.Я Экономика недвижимости / Н.Я Коваленко, Г.А. Петранева, А.Н. Родман. – М.: КолосС, 2007. – 240 с.
37. Лицкевич, В.К. Макриненко, Л.Н. Мигалина, И.В. Архитектурная физика: учеб. для вузов / под ред. Н.В.Оболенского. – М.: Стройиздат, 2016. – 448 с.
38. Маслей, С. Э. Компетенция органов местного самоуправления в жилищной сфере: муниципально-правовое исследование: диссертация кандидата юридических наук: 12.00.02. – Омск, 2006. – 299 с.
39. Маклакова, Т.Г. Функция, конструкция, композиция в архитектуре: учебник – М.: АСВ, 2012. – 256 с.
40. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / С.Н. Максимов. – Люберцы: Юрайт, 2016. – 402 с.
41. Основы проектирования квартиры / авт. Н.А. Наумова, Т.И. Звездина, А.П. Ольхова / Общ. ред. Н.А. Наумовой ЦНИИЭП Жилища, 1967. – 127 с.
42. Официальные термины и определения в строительстве, архитектуре и жилищно-коммунальном комплексе. – 2-е изд. – М.: ФГУП ВНИИТПИ Госстроя России, 2014. – 104 с.
43. Петрова, М. Н. Методы оценки стоимости недвижимости с учетом ее эффективного использования: дис. канд. экон. наук : 08.00.05 – СПб., 2005. – 179 с.
44. Проектирование жилых зданий. Объемно-планировочные решения/Центр н.-н. и проект. ин-т типового и эксперим. Проектирования жилища. – М.: Стройиздат, 1991. – 103 с.
45. Рамзаева, Л. Ю. Основания и порядок выселения граждан из жилых помещений по новому жилищному законодательству: диссертация кандидата юридических наук: 12.00.03 – Саратов, 2007. – 187 с.
46. Рахман, И. А. Методологические проблемы развития инвестиционно-строительной деятельности по формированию рынка объектов недвижимости: на примере жилищного строительства: дис. д-ра экон. наук: 08.00.05 – М.: – 2002. – 318 с.

47. Стебунова, О. И. Статистическое исследование вторичного рынка жилья: диссертация кандидата экономических наук: 08.00.12. – Оренбург, 2006. – 237 с.

48. Харьковая, А. А. Статистический анализ московского вторичного рынка жилья: дис. канд. экон. наук: 08.00.11 – М.: – 2000. – 130 с.

49. Шпурова, П. С. Оценка стоимости жилой недвижимости: дис. канд. экон. наук: 08.00.10 – Новосибирск, 2005. – 225 с.

50. Щербакова, Н. А. Методические основы экономического анализа и подготовки процесса оценки строительной недвижимости: дис. канд. экон. наук: 08.00.05 – Новосибирск, 1997. – 150 с.