

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Кафедра «Экономики агробизнеса и ВЭС»

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ
ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Б1. В.ДВ.13.01 «Экономика недвижимости»

Направление подготовки 38.03.02 Менеджмент

Профиль подготовки «Производственный менеджмент»

Форма обучения очная

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Конспект лекций
1. 1.	Лекция №1 «Сущность и общая классификация объектов недвижимости».....
1.2.	Лекция № 2 «Оценка объектов недвижимости».....
1.3.	Лекция № 3 «Рынок недвижимости и его особенности».....
1.4.	Лекция № 4 «Государственное регулирование рынка недвижимости».....
1.5.	Лекция № 5 «Инвестирование и финансирование объектов недвижимости».....
1.6.	Лекция № 6 «Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости».....
1.7.	Лекция № 7 «Управление объектами недвижимости».....
1.8.	Лекция № 8 «Рынок земельных участков».....
1.9.	Лекция № 9 «Государственное регулирование земельных отношений».....
2.	Методические указания по выполнению лабораторных работ
2.1.	Лабораторная работа №1 «Оценка объектов недвижимости».....
2.2.	Лабораторная работа №2 «Инвестирование и финансирование объектов недвижимости».....
3.	Методические указания по проведению практических занятий
3.1	Практическое занятие №1 «Сущность и общая классификация объектов недвижимости».....
3.2.	Практическое занятие №2 «Оценка объектов недвижимости».....
3.3.	Практическое занятие №3 «Рынок недвижимости и его особенности».....
3.4.	Практическое занятие №4 «Государственное регулирование рынка недвижимости».....
3.5.	Практическое занятие №5 «Инвестирование и финансирование объектов недвижимости».....
3.6.	Практическое занятие №6 «Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости».....
3.7.	Практическое занятие №7 «Управление объектами недвижимости».....
3.8.	Практическое занятие №8 «Рынок земельных участков».....
3.9.	Практическое занятие №9 «Государственное регулирование земельных отношений».....
4.	Методические указания по проведению семинарских занятий

1. КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

1. 1 Лекция №1 (2 часа).

Тема: «Сущность и общая классификация объектов недвижимости»

1.1.1 Вопросы лекции:

1. Сущность и признаки недвижимости.
2. Общая классификация объектов недвижимости.
3. Жизненный цикл объектов недвижимости.
4. Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости.

1.1.2 Краткое содержание вопросов:

1. Сущность и признаки недвижимости

В мировой практике недвижимость – это земля, а также все, что с ней прочно связано, включая присоединенные к ней объекты независимо от того, имеют ли они природное происхождение или созданы руками человека.

В процессе проведения экономических реформ в России введено деление имущества на движимое и недвижимое. С 1994 г. согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также «подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

Законом к недвижимости может быть отнесено и иное имущество. Так, согласно ст. 132, «предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, признается недвижимостью». К недвижимости относятся и предприятия как имущественные комплексы.

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

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

Вещи, которые не относятся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

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

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

Каждый объект недвижимости и все они, вместе взятые, имеют сущностные (родовые) признаки, позволяющие отличить их от движимых вещей, и видовые (частные), характеризующие особенности объектов по однородным группам.

Существует также имущество, которое было движимым, но в настоящее время прикреплено к недвижимости так, что превратилось в ее часть. Для того чтобы определить, является ли имущество движимым, необходимо выяснить, насколько прочно это имущество связано с объектом недвижимости и представляется ли возможным отделить их друг от друга без нанесения ущерба потребительским свойствам.

Существуют пограничные понятия между движимыми и недвижимыми вещами. В зарубежной практике пограничные понятия именуются фиксчерсами и ЧЭТЛами.

Недвижимое имущество – наиболее долговечный и основательный товар из всех существующих: земля по своей природе вечна, а здания и сооружения имеют нормативные сроки службы до 200 лет; предприятия как имущественные комплексы обычно создаются на бессрочный период. В обычных условиях недвижимость невозможно потерять, как это иногда случается с личными вещами, а ее стоимость со временем возрастает, что обеспечивает надежность инвестиций.

С точки зрения экономики объект недвижимости можно рассматривать как благо и как источник дохода.

Любой объект недвижимости существует в единстве физических, экономических и правовых свойств, каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве определяющего в зависимости от складывающихся ситуаций, целей и стадий анализа.

Сущность объектов недвижимости заключается в триединстве категорий: материальной (физической), правовой и экономической.

2. Общая классификация объектов недвижимости

Выделяют три основных типа недвижимости: земля, жилье и нежилые помещения.

Базовым объектом недвижимости является земля как единственное место проживания всех людей, основной фактор в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующий в производстве всех других товаров и благ. При этом земля – ограниченный невоспроизводимый ресурс.

Наряду с делением на типы недвижимость классифицируется по ряду признаков. Классификация по наиболее часто встречающимся признакам представлена в табл. 1.

Таблица 1.1 - Общая классификация недвижимости

Тип классификации	Виды недвижимости
по характеру использования	<ul style="list-style-type: none">– для жилья: дома, коттеджи, квартиры;– для коммерческой деятельности: отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса;– для производственной деятельности: фабрики, заводы;– для сельскохозяйственных целей: фермы, сады;– для специальных целей: школы, церкви, монастыри, больницы, ясли-сады, дома престарелых, здания правительственные и административных учреждений
по целям владения	<ul style="list-style-type: none">– для ведения бизнеса;– для проживания владельца;– в качестве инвестиций;– в качестве товарных запасов и НЗП;– для освоения и развития;– для потребления истощимых ресурсов
по степени специализации	<ul style="list-style-type: none">– специализированная – которая в силу своего специального характера редко (если вообще продается) на открытом рынке для продолжения ее существующего использования, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса: нефтеперерабатывающие и химические заводы,<ul style="list-style-type: none">- электростанции; собственность с такими конструктивными особенностями, размерами и спецификой, что рынок таких зданий не существует вообще или в данной местности;– неспециализированная – вся другая недвижимость, на

	которую существует всеобщий спрос на открытом рынке для использования в существующих или аналогичных целях
по степени готовности к эксплуатации	<ul style="list-style-type: none"> – введенные в эксплуатацию; – требующие реконструкции или капитального ремонта; – незавершенное строительство.
по воспроизводимости в натуральной форме	<ul style="list-style-type: none"> – не воспроизводимые: земельные участки, месторождения полезных ископаемых; – воспроизводимые: здания, сооружения, многолетние насаждения

Наличие различных типов классификации объектов недвижимости необходимо для более тщательного анализа рынка недвижимости в соответствии с группами объектов, объединенных по какому-либо признаку, для углубленного исследования и разработки новых методик, применимых при анализе объектов недвижимости.

Определение объектов недвижимости предполагает наличие в их структуре двух элементов:

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

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

3. Жизненный цикл объектов недвижимости

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

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

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

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

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

3. Адаптация имущественного комплекса, которая обеспечивается за счет реализации различных инвестиционных проектов и проектов развития, гибкой аренды и т.д.

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

Жизненный цикл объектов недвижимости как собственности с точки зрения владельца повторяется многократно, с каждым новым владельцем, вплоть до окончания срока экономической или физической жизни объекта. Исходя из триединства категорий - материальной (физической), правовой (юридической) и экономической - жизненный цикл объекта недвижимости можно разделить на три этапа. Каждый этап включает определенные мероприятия и действия собственника.

I этап

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

II этап

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

III этап

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

Жизненный цикл объекта недвижимости подчиняется определенным закономерностям и включает срок экономической и физической жизни.

С точки зрения периода жизни объекта недвижимости выделяют следующие сроки:

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

4 Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости

Каждый объект недвижимости неповторим и имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять разнообразные потребности людей в соответствии с функциональным назначением. Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании. Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости в количественном измерении.

Для эффективного управления собственностью и совершения сделок с недвижимым имуществом по каждому объекту необходимо иметь качественную и количественную информацию четырех видов:

- физические характеристики земельного участка, зданий и сооружений и др.;
- имущественно-правовое описание: вещные права, ограничения, сервитуты;
- экономические показатели спроса, стоимости, цен, доходности и занятости населения и др.;
- состояние внешней среды (окружение): транспорт, климат, экология, шум, близость "неприятных объектов", сейсмичность, гидрография и др.

Сбор и анализ информации проводятся на трех уровнях: региональном, локальном (микрорайон) и самого объекта недвижимости. В первую очередь следует провести идентификацию объекта - проверить почтовый адрес, местоположение, границы, кадастровый номер и номер участка.

Формирование сведений (характеристик) об объектах недвижимости достигается проведением:

- кадастрового учета земельных участков и технического учета ОКС (сведения о пространственных, количественных и качественных характеристиках);
- регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обеспечивающей ведение реестра прав (сведения о правовых характеристиках);
- кадастровой и рыночной оценки объектов недвижимости, обеспечивающей ведение реестра оценок (экономические характеристики);

- учета правовых зон, обеспечивающего ведение каталога зон (сведения о пространственных данных и правилах регулирования земельно-имущественных отношений в пределах этих зон).

Классификация количественных и качественных характеристик объектов недвижимости представлена на рис. 1.1.



KADASTR.ORG

Рис. 1.1 - Классификация количественных и качественных характеристик объектов недвижимости

Недвижимость включает большое разнообразие видов зданий и сооружений, существенно отличающихся по функциям, типам, целям использования и многим другим показателям. Все здания объединяют в три основные группы: производственные, жилые и общественные, которые по признакам этажности, качеству строительных материалов и другим критериям классифицируют на множество типов и категорий. Так, производственные здания бывают с естественным или совмещенным освещением, отапливаемые и неотапливаемые и т.д.

Жилые дома в городах обычно объединяют в четыре основные категории: престижные, массовые, пятиэтажки ("хрущевки") и элитные (люкс).

Физическое состояние здания любого функционального назначения можно охарактеризовать по единой программе, учитывающей следующие основные параметры:

- наименование здания или сооружения (производственное, жилое, общественное);
- площадь, м²; объем, м³; высота, м;
- материал стен, крыш, перекрытий;
- время постройки;
- перечень дефектов по видам и размеру;
- экспертная оценка стоимости элементов и всего здания или сооружения.

1.2. Лекция № 2 (2 часа)

Тема: «Оценка объектов недвижимости»

1.2.1. Вопросы лекции:

1. Виды стоимости объектов недвижимости.
2. Принципы оценки объектов недвижимости.
3. Методы оценки объектов недвижимости.
4. Затратный подход к оценке объектов недвижимости.

1.2.2. Краткое содержание вопросов

1. Виды стоимости объектов недвижимости

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

Оценка недвижимости проводится для различных целей.

Ключевым в оценке является понятие стоимости. Стоимость не является

характеристикой, которая сама по себе присуща недвижимости: наличие стоимости зависит от желания людей, необходимо наличие покупательной способности, полезности и относительной дефицитности. Основные компоненты стоимости: спрос, полезность, дефицитность, возможность отчуждения объекта.

Стоимость недвижимости, как и любого товара, предполагает две формы проявления – потребительскую и меновую стоимости.

В оценочной деятельности следует различать термины стоимость и цена, затраты.

Цена обычно означает совершенное действие и представляет собой сумму, по которой конкретные стороны готовы совершить данную сделку в данных обстоятельствах, отражающих рыночные условия.

Цены объектов недвижимости всегда рассматриваются до налогообложения и подразделяются на цену:

- продавца
- покупателя
- реализации

Цена объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно сгруппировать следующим образом.

1. Объективные факторы (как правило, экономические) определяют средний уровень цен конкретных сделок с субъектами недвижимости.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания, и факторы психологического характера (массированная реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность).

3. Физические факторы:

- местонахождение и состояние объекта недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения и наличие коммунальных услуг;
- экологические и сейсмические факторы.

4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи объекта недвижимости.

Затраты представляют собой сумму денежных средств, которые необходимы для воспроизведения оцениваемого объекта.

В рыночных условиях стоимость обычно подразумевает будущие выгоды, которые будут получены от недвижимости в будущем. Поскольку размер будущих выгод от недвижимости со временем меняется — оценка стоимости представляет ее величину на конкретную дату.

Стоимость на конкретную дату представляет ценность недвижимости для сторон конкретной сделки, поэтому во избежание разнотечений оценщики используют такие уточненные термины, как «рыночная стоимость», «потребительская стоимость», «инвестиционная стоимость», «оцененная стоимость». Наиболее распространенным объектом оценки является рыночная стоимость.

В рыночных условиях выделяют различные виды стоимости недвижимости:

- потребительская стоимость
- восстановительная стоимость
- стоимость замещения
- инвестиционная стоимость
- страховая стоимость
- налогооблагаемая стоимость
- ликвидационная стоимость
- первоначальная стоимость
- стоимость объекта недвижимости при существующем использовании
- стоимость действующего предприятия
- залоговая стоимость
- стоимость права аренды объекта недвижимости
- утилизационная.

Чем ближе полученное в процессе оценки значение стоимости объекта к истинному, тем меньше вероятность ошибки при принятии решений в области управления недвижимостью. Поэтому оценке должен предшествовать системный анализ параметров и характеристик объекта, а также факторов внешней среды.

2. Принципы оценки объектов недвижимости

Принципы оценки объектов недвижимости - это свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости. Они лишь отражают тенденцию экономического поведения субъектов рынка недвижимости, но не гарантируют реальности такого поведения.

1. Принципы, основанные на представлениях пользователя (полезность, замещение, ожидание), позволяют определить полезность объекта, его приемлемую цену и ожидаемые выгоды от владения объектом недвижимости:

- принцип полезности
- принцип замещения
- принцип ожидания.

2. К принципам, связанным с объектом недвижимости и его улучшением, относятся следующие:

- остаточной продуктивности земли;
- предельной продуктивности (принцип вклада);
- возрастающего и уменьшающегося дохода;
- сбалансированности,
- экономического размера;
- экономического разделения.

3. Принципы, связанные с рыночной средой:

- принцип зависимости,
- принцип соответствия спроса и предложения,
- оценочный принцип конкуренции,
- принцип изменения.

К конкретному объекту недвижимости могут быть применены сразу несколько принципов, в то же время не в каждой ситуации, возникающей в процессе оценки, можно применить эти принципы в полном объеме.

Все факторы изменяются во времени, и поэтому оценка объекта недвижимости производится на конкретную дату.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости (ННЭИ) - это синтез принципов всех трех групп. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех физически осуществимых, рациональных, юридически допустимых, финансово приемлемых видов обеспечивает максимально высокую текущую стоимость объекта недвижимости.

Согласно этому принципу, участок земли оценивается как свободный (т. е. при оценке в первую очередь речь идет о наибольшей доходности земельного участка, а затем уже о доходности всего объекта недвижимости).

Выбирается вариант использования, при котором объект недвижимости может быть продан по наибольшей цене. Если участок свободен от строений, то, исходя из наиболее эффективного варианта его использования, оценщик определяет, какой объект необходимо построить. Если строение на участке имеется, оценщик определяет, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшить на величину затрат по его сносу при выбранном варианте использования земельного участка.

3. Методы оценки объектов недвижимости

Практический отечественный и зарубежный опыт оценки объектов недвижимости позволяет классифицировать методы оценки в рамках следующих групп: массовая и индивидуальная.

В настоящее время существует несколько десятков методик рыночной оценки объектов недвижимости, которые сгруппированы в основные подходы: затратный, доходный и сравнительный. Для массовой оценки объектов недвижимости наиболее применим последний, так как этот подход дает весьма точные результаты при определении стоимости. Для объектов коммерческого назначения главным является доходный подход, а затратный подход предпочтителен для объектов нового строительства.

Индивидуальная оценка объектов недвижимости - это оценка конкретного объекта на определенную дату. Она необходима для защиты результатов оценки в судах, для определения стоимости объектов под залог банковского кредита, при внесении вклада в виде объекта недвижимости в уставный капитал, при разделе имущества компаний и частных лиц.

Массовая оценка имеет дело с большим количеством объектов недвижимости, которые, естественно, различаются между собой, поэтому ее инструментом является применение стандартных методов к группам и классам объектов. Определение «массовая» относится к оценке, а не к объектам. Оно отмечает использование специальных приемов и методов оценки, а не массовый, типовой характер объектов, как принято считать.

Массовая оценка недвижимости - это специальный подход к упрощенной оценке большой группы однородных объектов (например, квартир). Такая оценка производится по определенной методике: для оцениваемого объекта определяется соответствующий набор значений фиксированного множества его параметров, а затем по неизменным для всех объектов правилам формируется значение его оценки.

Основные методы оценки рыночной стоимости земельных участков, основанные на трех базисных подходах:

- метод по сопоставимым продажам,
- метод соотнесения (переноса),
- метод капитализации земельной ренты,
- метод техники остатка,
- метод развития (освоения) земельного участка.

4. Затратный подход к оценке объектов недвижимости

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.

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости участка земли и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизведения) объекта недвижимости за минусом накопленного износа.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка;
- оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
- расчет выявленных видов износа;

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

Определение стоимости участка земли, входящего в состав оцениваемой затратным методом недвижимости, основано на предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования как свободного от застройки.

Для оценки рыночной стоимости земли применяют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения;
- метод выделения;
- метод разбивки на участки;
- техника остатка для земли;
- капитализации чистой земельной ренты.

Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания основано на включение в стоимость нового строительства прямых и косвенных издержек.

Для определения величины накопленного износа используют следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- бухгалтерский;
- метод разбивки.

Затратный подход обладает рядом преимуществ и недостатков.

Преимущества затратного подхода:

1. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.
2. Данный подход является целесообразным или единственным 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.

Недостатки затратного подхода:

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, т. к. в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.
6. Отдельная оценка земельного участка от строений.

1.3. Лекция № 3 (2 часа)

Тема: «Рынок недвижимости и его особенности»

1.3.1. Вопросы лекции:

1. Сущность рынка недвижимости.
2. Субъекты рынка недвижимости.

3. Функции рынка недвижимости.
4. Инфраструктура рынка недвижимости.

1.3.2. Краткое содержание вопросов

1. Сущность рынка недвижимости

Одним из главных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений является состояние рынка недвижимости, так как это существенная составляющая любой национальной экономики. Недвижимость - важнейшая часть мирового богатства (более 50 %). Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как для осуществления любой экономической деятельности необходимо иметь (или арендовать) помещения. Важность отечественного рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается высоким уровнем доходов, поступающих в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли), поступлением сборов в бюджет налогов от недвижимости и сделок с ней. (Рынок недвижимости в системе экономического кругооборота)

Развитие рынка недвижимости напрямую зависит от принятия инвестиционных решений, базирующихся на его исследовании и анализе.

Рынок недвижимости представляет собой сферу вложения капитала в объекты недвижимости и систему экономических отношений, возникающих при операциях с недвижимостью. Эти отношения появляются между инвесторами при купле-продаже недвижимости, ипотеке, сдаче объектов недвижимости в траст, в аренду, в наем.

Исходя из единства сущности объекта недвижимости как товара (материальная, правовая, экономическая), необходимо все эти определения дополнить комплексом отношений, обусловленных созданием новых и управлением существующими объектами недвижимости. Рынок недвижимости обеспечивает с помощью механизма «невидимой руки» и государственного регулирования:

- передачу права на недвижимость от одного лица к другому;
- установление равновесных цен на объекты недвижимости в регионах и местностях;
- распределение пространства между конкурирующими вариантами использования земель и субъектами рынка.

Основные процессы функционирования рынка недвижимости - это развитие (создание), управление (эксплуатация) и оборот прав на недвижимость.

Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы, уникальны, и их ценность в большей степени зависит от внешней окружающей среды (политической, экономической, социальной, экологической обстановки в стране и регионе), и сегментирован, поскольку различные пользователи обладают разными потребностями, разным платежеспособным спросом.

Каждый конкретный рынок недвижимости: рынок земельных участков, рынок жилой недвижимости, рынок коммерческой недвижимости - развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу, может быть подвергнут дальнейшей дезагрегации на базе различных типологических критерий.

Особенность рынка недвижимости заключается в том, что среднестатистический покупатель, как правило, не обладает ни опытом приобретения или инвестирования в объекты недвижимости, ни информацией о реальных ценах сделок.

В отличие от других видов рынок недвижимости имеет кроме специфики обращающихся на нем товаров еще ряд общих особенностей, которые необходимо учитывать при совершении операций на нем.

Рынок недвижимости как саморегулируемая в установленной правовой среде система состоит из 7 основных элементов: спрос, предложение, цена, менеджмент, маркетинг, инфраструктура и деловые процедуры (рис. 3.1).



Рис.3.1 – Структура рынка недвижимости.

2. Субъекты рынка недвижимости

Рынок недвижимости имеет сложную, разветвленную структуру, и дифференцировать его можно по различным признакам.

Исходя из единства сущности недвижимости как товара на рынке недвижимости сформировались и активно действуют три сектора:

- развития (создания) объектов недвижимости;
- управления (эксплуатации) объектами недвижимости;
- оборота прав на ранее созданную недвижимость.

Часто выделяют в отдельный сектор процессы исследования развития рынка недвижимости как самоорганизующейся системы. Этот сектор связан со всеми тремя секторами функционирования рынка недвижимости, и его результаты важны для всех секторов. В то же время он не может быть включен ни в один из них, так как исследование развития рынка недвижимости должно представлять обоснованный и независимый взгляд на процесс развития и функционирования рынка недвижимости.

Экономическими субъектами рынка недвижимости являются покупатели (арендаторы), продавцы (арендодатели), профессиональные и институциональные участники рынка.

Состав профессиональных участников рынка недвижимости определен перечнем процессов, протекающих на рынке с участием государства, и перечнем видов деятельности коммерческих структур.

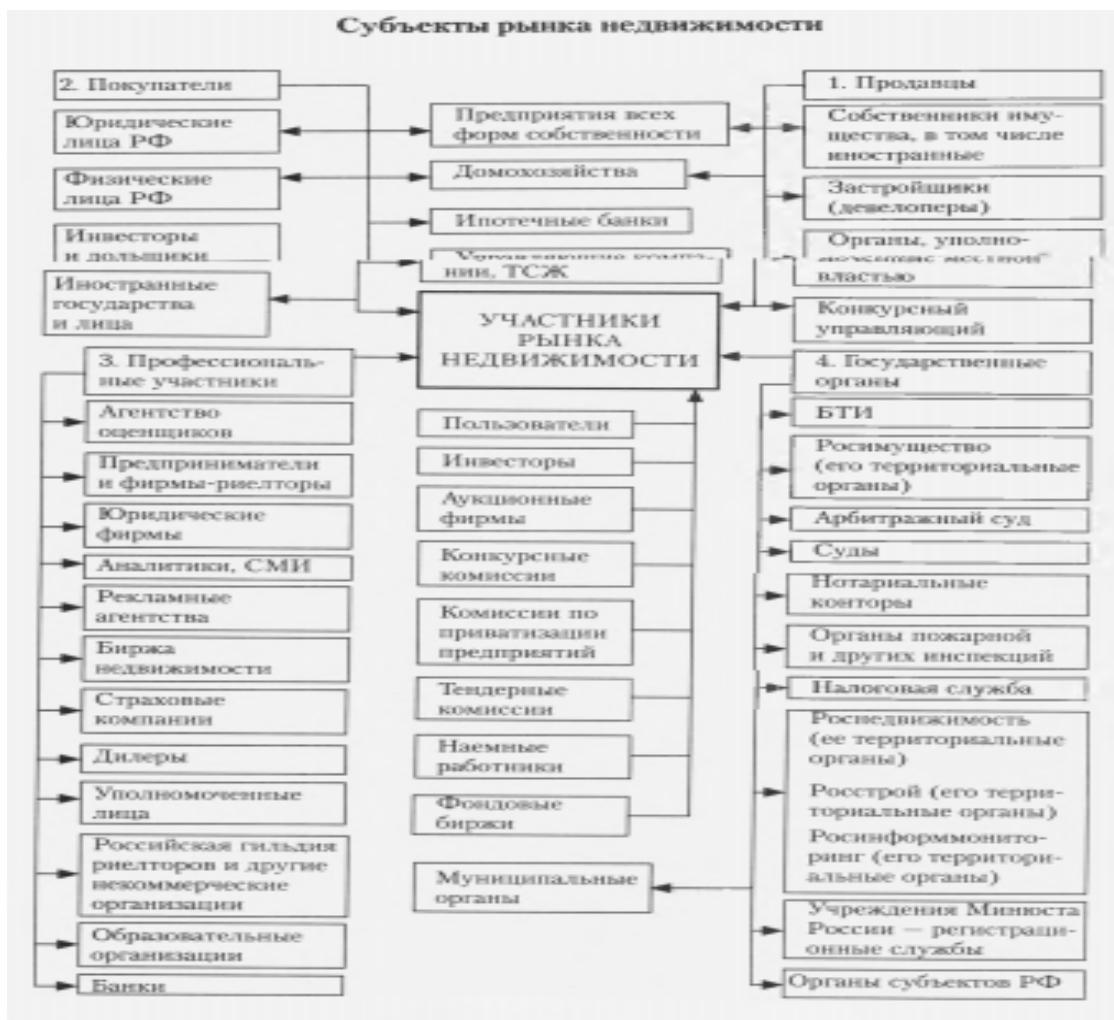


Рис.3.2 – Субъекты рынка недвижимости.

К институциональным участникам, представляющим интересы государства и действующим от его имени, относятся:

органы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею; организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование (федеральные и региональные земельные органы, занимающиеся инвентаризацией земли, созданием земельного кадастра), зонирование территорий, оформление землеотвода;

федеральные и региональные органы архитектуры и градостроительства, занимающиеся утверждением и согласованием градостроительных планов застройки территорий и поселений, созданием градостроительного кадастра, выдачей разрешений на строительство;

органы экспертизы градостроительной и проектной документации, занимающиеся утверждением и согласованием архитектурных и строительных проектов;

органы, ведающие инвентаризацией и учетом строений, органы технической, пожарной и иных инспекций, занимающихся надзором за строительством и эксплуатацией зданий и сооружений.

К неинституциональным участникам, работающим на коммерческой основе, относятся:

- предприниматели;
- инвесторы;
- риелторы;
- застройщики;
- девелоперы;

риверстейблеры
заказчики
страховщики;
управляющие проектом;
управляющие недвижимостью;
оценщики объектов недвижимости;
финансисты (банкиры);
аналитики;
участники фондового рынка
маркетологи, специалисты по связям с общественностью и рекламе;
специалисты по информационным технологиям;
юристы;
специалисты в области обучения и повышения квалификации персонала;
другие специалисты - сотрудники и члены национальных и международных профессиональных объединений рынка недвижимости.

3. Функции рынка недвижимости

Рынок недвижимости оказывает большое воздействие на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций.

Одна из главных функций рынка - установление равновесных цен, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложений. При ценах ниже равновесной имеет место избыточный спрос, а в случае превышения равновесной цены - избыточные предложения. В цене концентрируется и большой объем информации о насыщенности рынка, предпочтениях покупателей, затратах на строительство, хозяйственной и социальной политике государства в области, например жилищного строительства и т.д.

Регулирующая функция состоит в том, что рынок, автономно функционируя, по определению А. Смита, «невидимой рукой» перераспределяет ресурсы по сферам предпринимательства и направляет его участников к цели, которая совсем не входила в их намерения, - к формированию эффективной структуры экономики и удовлетворению общественных интересов. В современном мире недостатки рыночного регулирования все больше компенсируются государственным управлением народным хозяйством, особенно в части охраны природы, защиты конкуренции, перераспределения доходов, создания правовой среды бизнеса, решения социальных проблем и др.

Коммерческая функция состоит в реализации стоимости и потребительной стоимости недвижимости и получении прибыли на вложенный капитал.

- Функция санации.
- Информационная функция.
- Посредническая функция.
- Стимулирующая функция.
- Инвестиционная функция.
- Социальная функция.
- Перераспределительная функция.

4. Инфраструктура рынка недвижимости

Инфраструктура рынка недвижимости представляет собой вспомогательные, технологические, организационные, экономические и другие процессы, влияющие на создание и потребление полезных свойств объектов недвижимости, их распределение в рыночной среде. Носитель инфраструктурных функций - инфраструктурная база, т. е. совокупность профессиональных и институциональных участников рынка недвижимости.

Уровни инфраструктуры различны:

народнохозяйственный - макроуровень (на уровне национального рынка

недвижимости);

- региональный (рынок недвижимости отдельного региона);
- локальный (отдельный сектор рынка недвижимости);
- объектный (отдельный объект недвижимости).

В процессе формирования инфраструктуры рынка недвижимости выделились четыре подхода:

- инженерно-технологический (с точки зрения профессиональных деятелей);
- трансакционный (психолого-поведенческий);
- рыночный и макрорыночный (рассматриваются с точки зрения специалистов по теории рыночной экономики);
- социальный (с точки зрения общественных деятелей).

Только комплексный подход к формированию инфраструктуры рынка недвижимости может синхронизировать процессы его функционирования и обеспечить их наивысшую эффективность. В основе комплексного подхода лежит рассмотрение инженерной, трансакционной, рыночной и социальной составляющих инфраструктуры рынка недвижимости как элементов единой, целостной системы институтов рынка недвижимости.

1.4. Лекция № 4 (2 часа)

Тема: «Государственное регулирование рынка недвижимости»

1.4.1. Вопросы лекции:

1. Цели, принципы и формы государственного регулирования рынка недвижимости.
2. Государственная регистрация прав на недвижимость.
3. Сделки с объектами недвижимости.
4. Операции с недвижимостью в жилищной сфере.

1.4.2. Краткое содержание вопросов

1. Цели, принципы и формы государственного регулирования рынка недвижимости

Рынок недвижимости — это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Рынок недвижимости играет важную роль в системе перераспределения финансовых ресурсов государства и необходим для его нормального функционирования. Поэтому важной задачей государства является регулирование рынка недвижимости.

Государственное регулирование выражается в установлении норм и правил поведения для участников рынка недвижимости, а также целенаправленном воздействии на рынок в целом.

Основные цели регулирования рынка недвижимости:

- поддержание порядка на рынке, создание нормальных условий для работы всех участников рынка;
- обеспечение соблюдения участниками законодательства при осуществлении операций с объектами недвижимости;
- создание и поддержание условий для справедливого налогообложения объектов недвижимости, операций с ними и участников рынка недвижимости;
- защита участников рынка от недобросовестности и мошенничества отдельных лиц или организаций;
- обеспечение процесса ценообразования на недвижимость на основе сбалансированного спроса и предложения;

- создание условий для инвестирования и финансирование объектов недвижимости, стимулирующих предпринимательскую деятельность в сфере недвижимости (строительство, производство);

- создание новых рынков, поддержка необходимых обществу рыночных структур, рыночных нововведений и т. п.;

- воздействие на рынок с целью достижения каких-то общественных целей (например, для повышения темпов роста экономики, снижения уровня безработицы, решения жилищной проблемы, оздоровления экологической среды и т. д.).

Конкретные цели регулирования рынка определяются текущей экономической и бюджетной политикой государства, состоянием экономического роста и рядом других факторов, при этом также должен учитываться мировой опыт.

Основными принципами государственного регулирования являются:

- функциональное регулирование в сочетании с институциональным регулированием по вопросам организации контроля и надзора за деятельностью профессиональных участников рынка;

- использование механизмов саморегулирования рынка, создаваемых при помощи государства, под его контролем;

- распределение полномочий по регулированию рынка между РФ и субъектами РФ, а также различными органами исполнительной власти;

- приоритет в развитии системы инфраструктурных организаций;

- максимальное снижение и разделение рисков;

- поддержка конкуренции на рынке.

На рынке недвижимости государство выполняет следующие функции:

- идеологической и законодательной инициативы (концепции развития отдельных видов рынка и программы их реализации);

- инвестора в приоритетные отрасли материального производства, жилищное строительство и социально-культурную сферу;

- профессионального участника при торговле жилищными сертификатами, государственными зданиями и сооружениями и другими объектами недвижимости;

- эмитента государственных и муниципальных ценных бумаг под залог недвижимого имущества;

- регулятора, устанавливающего правила и нормы функционирования рынка недвижимости;

- верховного арбитра в спорах между участниками рынка недвижимости через систему судебных органов;

- контролера устойчивости и безопасности рынка (регистрация прав и сделок с недвижимостью).

Система государственного регулирования рынка недвижимости включает:

1) государственные и иные нормативные акты;

2) органы регулирования и контроля.

Государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется в двух формах:

1) путем прямого вмешательства (административные методы регулирования);

2) путем косвенного воздействия (экономические методы регулирования).

2. Государственная регистрация прав на недвижимость

В России с 01.02.1998г. принята государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Гражданский кодекс РФ создал систему государственной регистрации прав на объекты недвижимости. С принятием и введением федерального закона «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» определены значения и правовые

последствия регистрации прав на объекты недвижимости, установлены основные начала, порядок и основания для принятия решений регистрирующим органом.

В ГК РФ и в Законе о регистрации словосочетание «регистрация прав на недвижимость» всегда сопровождается определением «государственная». Этим подчеркивается, что регистрация объектов недвижимости является функцией государства. Соответственно и осуществлять свои функции государство может только через свои органы и учреждения.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Главная задача государственной регистрации - защита имущественных прав на объекты недвижимости участников гражданского оборота. Ни один собственник не может быть уверен в действительности своих прав на объекты недвижимости при отсутствии регистрации. Функцией института государственной регистрации является также предупреждение и пресечение правонарушений и преступлений в сфере отношений, связанных с недвижимостью.

Регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права для всех лиц, если она не оспорена в судебном порядке.

Для решения проблем регистрации, координации и контроля сделок с объектами недвижимости путем введения единого реестра регистрации прав по субъектам РФ создан единый орган регистрации сделок с недвижимостью - Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация), входящая в структуру Министерства юстиции РФ. В регионах созданы главные управления, входящие в состав Росрегистрации (ГУ ФРС).

Государственная регистрация производится по единой системе записей по каждому объекту недвижимости в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) на недвижимое имущество и сделок с ним, который хранится бессрочно. Это исключает возможность афер с объектами недвижимости.

Законом о регистрации прав устанавливаются 3 вида государственной регистрации:

- 1) регистрация прав;
- 2) регистрация ограничений (обременений) прав;
- 3) регистрация сделок.

В учреждениях юстиции производится регистрация не объектов недвижимости (учет объектов недвижимости осуществляют организации кадастрового и технического учета), не документов на недвижимость, не физических и юридических лиц, которые приобрели недвижимость, а правоотношений по поводу недвижимости. Причем регистрации подлежат не все права на недвижимость и не все сделки с нею.

Государственной регистрации подлежат следующие вещные права на недвижимое имущество:

- право собственности;
- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- ипотека;
- сервитут;

а также права возникновения ограничения, перехода и прекращения на недвижимое имущество, в том числе на земельные участки, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, обособленные поверхностные водные объекты, многолетние насаждения и другие объекты.

Объекты, подлежащие государственной регистрации и учету можно объединить в 5 групп:

- 1) право собственности;
- 2) вещные права;
- 3) ограничения прав;
- 4) сделки с недвижимым имуществом;
- 5) физические объекты, подлежащие специальной регистрации или учету.

Государственная регистрация прав на объекты недвижимости базируется на соответствующих принципах.

3. Сделки с объектами недвижимости

Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей. Сделку характеризуют следующие признаки: волевые действия людей, правомерные действия, специальная направленность на возникновение, прекращение или изменение гражданских правоотношений.

Существует классификация сделок по различным признакам.

В зависимости от числа участников сделки бывают:

- односторонними;
- двусторонними;
- многосторонними.

В зависимости от соответствия обязательств одной стороны совершить конкретные действия встречной обязанности другой стороны по предоставлении материального или иного блага, сделки делятся на

- взмездные;
- безвзмездные.

Сделки бывают действительные и недействительные. Так, иногда сделки с недвижимостью совершаются для вида, без намерения создать соответствующие правовые последствия (мнимые) или для прикрытия другой сделки (притворные).

Сделка считается действительной при соблюдении четырех условий:

- содержание и правовые последствия ее не противоречат закону и иным нормативным актам;
- совершена она дееспособными и правоспособными лицами;
- волеизъявление лиц соответствует их действительной воле;
- форма сделки письменная, нотариально удостоверенная в установленном законом случаях и зарегистрированная в Едином государственном реестре.

Отсутствие любого или нескольких элементов сделки приводит к ее недействительности.

Недействительные сделки не соответствуют закону, не имеют качеств юридического факта и не влекут желаемых правовых последствий.

Сделки с недвижимостью совершаются только в письменной форме, путем составления единого документа, который должен:

- выражать содержание сделки (ее условия);
- быть подписан одним лицом (при односторонней сделке) или двумя или более лицами (при двух- или многосторонних сделках) или уполномоченными их представителями;
- быть удостоверен нотариально в предусмотренных законом случаях или по соглашению сторон, а подписи должностных лиц предприятий и организаций заверены их печатью;
- зарегистрирован в учреждениях юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения объекта.

С объектами недвижимости могут заключаться различные виды сделок, как с изменением собственника (купля-продажа, мена, дарение, рента, приватизация, продажа предприятия), так и с изменением права пользования и владения (аренда, совместная

деятельность, сервитут, вклад в уставный капитал, ипотека, лизинг, безвозмездное пользование).

4. Операции с недвижимостью в жилищной сфере

Операция с недвижимостью - процедура, посредством которой права на недвижимость устанавливаются, изменяются, передаются и прекращаются.

Суть существования недвижимости и функционирования рынка недвижимости - в возможности осуществления различных сделок с недвижимостью. В сущности, сам рынок недвижимости можно рассматривать как определенную совокупность сделок. Данный рынок обладает большой перспективой развития, т.к. операции с недвижимостью имеют перспективную ценность, т.е. дают большую отдачу со временем. Одной из важнейших задач при организации и управлении любым бизнесом является анализ и управление эффективностью сделок между продавцом и покупателем.

Операции с недвижимостью в жилищной сфере:

- дарение и наследование жилья;
- рента и пожизненное содержание с иждивением собственников жилых помещений;
- перевод жилых помещений в нежилой фонд и наоборот;
- перепланировка и переустройство квартир.

Дарение и наследование жилья. В соответствии с действующим законодательством дарение это соглашение, по которому одна сторона передает бесплатно другой стороне имущество в собственность. Понятно, что даритель должен быть при этом собственником квартиры, дома. Дарение оформляется соответствующим договором, который должен быть нотариально удостоверен. Такое удостоверение возможно только при наличии письменного согласия собственников, если таковые имеются. После нотариального удостоверения договора и фактической передачи квартиры (дома) новому владельцу договор регистрируется в бюро технической инвентаризации.

Наследование. Под наследованием понимают переход гражданских прав и обязанностей умершего гражданина (наследодателя) к его правопреемникам (наследникам). Порядок наследования жилого помещения по завещанию определен гл. 62 ГК РФ. Основанием для наследования жилого помещения может служить отнюдь не всякое завещание. Указанный документ и условия его подготовки (оформления) должны отвечать требованиям законодательства, которые распространяются:

- на правомочность гражданина в совершении завещания, обусловленную его дееспособностью;
- индивидуальность завещания, которое ни при каких обстоятельствах не может совершаться от имени двух и более граждан;
- личный характер завещания, которое должно совершаться гражданином без участия каких-либо представителей (в т.ч. и с подтвержденными полномочиями).

Вместе с тем ГК РФ предоставляет гражданам право на неограниченное количество изменений и отмен завещания. При внесении изменений (отмене) завещания с соблюдением предусмотренного на этот счет порядка ранее совершенное завещание утрачивает свою силу. При этом допускается совершение отдельных завещаний в отношении различного наследуемого имущества. Основные правила, определяющие форму и порядок совершения завещания, установлены в ст. 1124 - 1125 ГК РФ.

Рента и пожизненное содержание с иждивением собственников жилых помещений. По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность жилое помещение, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное недвижимое имущество периодически выплачивать получателю ренты определенную сумму или предоставлять иные средства на его содержание. Передача прав собственности на жилье может быть как возмездной - по правилам купли-продажи, так и безвозмездной - в форме дарения. Получатель ренты в обеспечение обязательства приобретает право залога на переданное недвижимое имущество.

Существует три вида ренты: постоянная (бессрочная), пожизненная и пожизненное содержание с иждивением, которые отличаются по срокам, форме и размеру выплат.

Перевод жилых помещений в нежилой фонд и наоборот. Перевод жилых помещений в нежилые чаще всего осуществляется для улучшения бытового обслуживания населения, например размещение магазина, парикмахерской или ателье. Нежилые строения в жилые нередко переводят дачники, члены садоводческих товариществ.

Перевод жилого помещения в нежилое и наоборот допускается на условиях соблюдения требований Жилищного кодекса РФ и законодательства о градостроительной деятельности, в том числе Градостроительного кодекса РФ в случае реконструкции или капитального ремонта здания.

Перепланировка и переустройство квартир. Собственники и наймодатели довольно часто занимаются переустройством и перепланировкой жилых помещений. Под переустройством жилого помещения понимается установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования и приборов. К этому виду работ относится устройство туалетов, ванных комнат и кухонь, установка бытовых электроплит взамен газовых плит. Обязательным условием такой работы является внесение изменений в технический паспорт помещения.

Перепланировки жилого помещения - это изменение конфигурации квартиры, которое также необходимо внести в технический паспорт жилого помещения. К этому виду работ относится разборка (полная или частичная) несущих перегородок (исключая межквартирные), устройство проемов в стенах или заделка дверных проемов, устройство внутренних лестниц, изменение конструкции полов.

Определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений относится к компетенции органов государственной власти. Согласование переустройства и перепланировки жилых помещений осуществляется в органах местного самоуправления. Лица, виновные в самовольном переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения, подвергаются административной ответственности.

1.5. Лекция № 5 (2 часа)

Тема: «Инвестирование и финансирование объектов недвижимости»

1.5.1. Вопросы лекции:

1. Кредитование объектов недвижимости (банковский кредит, залог, закладная).
2. Ипотечный кредит.
3. Субъекты и источники инвестирования в объекты недвижимости.
4. Основные схемы финансирования жилья.

1.5.2. Краткое содержание вопросов

1. Кредитование объектов недвижимости (банковский кредит, залог, закладная).

В рыночных условиях хозяйствования банковский кредит - один из основных источников заемных средств. Субъектами кредитных отношений в области банковского кредита применительно к сфере недвижимости являются все субъекты рынка недвижимости и сами банки.

Коммерческие банки предоставляют своим клиентам разнообразные виды кредитов, которые можно классифицировать по различным признакам.

Применяемые банками методы оценки кредитоспособности заемщиков различны, но все они основаны на использовании определенной системы финансовых коэффициентов. Типичный набор: коэффициент абсолютной ликвидности, промежуточный коэффициент покрытия, общий коэффициент покрытия, коэффициент независимости. Для определения кредитоспособности могут использоваться и другие

коэффициенты: коэффициент деловой активности, коэффициент финансовой устойчивости, рентабельности.

Законодательство Российской Федерации предусматривает выдачу кредитов под различные виды обеспечения. Важнейшие из них: залог имущества и имущественных прав, гарантии и поручительства третьих лиц, страхование кредитного риска, переуступка в пользу банка требований и счетов заемщика, предоставление «связанных» кредитов.

К одному из наиболее часто используемых видов обеспечения относится залог. Правовое регулирование залога отражено в ряде документов: это закон РСФСР «О залоге» (1992 г.); ГК РФ, гл. 23, § 3 «Залог»; закон РФ от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (о залоге недвижимости)». Нормы закона РФ «О залоге» применяются к залогу объектов недвижимости (ипотеке) в той мере, в которой они не противоречат федеральному закону «Об ипотеке».

В российском законодательстве предусмотрены два основных вида залога: с передачей имущества залогодержателю (заклад) и с оставлением имущества у залогодателя.

Закладная - юридический документ о закладе (залоге) объекта недвижимости, который удостоверяет отдачу объекта в обеспечение обязательств под кредит (ссуду).

Обязательными лицами по закладной являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель.

Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом - также и должником по обеспеченному обязательству. Закладная выдается первоначальному залогодержателю после государственной регистрации органом ипотеки. Закладная является производным обязательством договора об ипотеке: если этот договор признан недействительным, то и закладная не имеет силы. При передаче договора об ипотеке третьему лицу закладная также передается этому лицу. Это означает, что закладная «лежит» на объекте недвижимости, а не на должнике, т. е. любой покупатель объекта недвижимости получает вместе с ним и обязательства по закладной, в противном случае сделка будет признана ничтожной.

Залогодержатель может передать свои права по договору об ипотеке другому лицу, которое становится на место прежнего залогодержателя по этому же договору.

Уступка прав по договору об ипотеке, означающая и уступку прав по обеспеченному ипотечному обязательству, должна быть нотариально удостоверена и зарегистрирована в установленном порядке.

2. Ипотечный кредит

Залог объектов недвижимости с целью получения денежной ссуды - ипотечного кредита (кредита под закладную) - называется ипотекой. Под этим термином подразумеваются закладная, собственно ипотека и ипотечный кредит.

С юридической точки зрения ипотека состоит в обременении имущественных прав собственности на объекты недвижимости при их залоге.

С экономической точки зрения ипотека - рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости, позволяющий привлекать дополнительные финансовые средства для реализации любых проектов.

Ипотека - это такой вид залога объекта недвижимости, при котором закладываемое имущество не передается в руки кредитора, а остается у должника (залогодателя) в его владении и пользовании. Это означает, что залогодатель, отдавший объект недвижимости в залог, уже не может быть полным собственником в прямом смысле слова, ибо отсутствует триада собственности: владение, пользование и распоряжение, а имеются только владение и пользование.

Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда.

Важно знать, что, если иное не предусмотрено договором, вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с ее принадлежностями как единое целое.

Допускается ипотека имущества, находящегося в общей либо в общей долевой собственности (при наличии письменного согласия собственников).

В соответствии с российским законодательством предметом ипотеки не могут быть: часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения;

имущество, изъятое из оборота, на которое не может быть обращено взыскание;

имущество, в отношении которого предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена;

государственное имущество (государственные и муниципальные земли, сельскохозяйственные угодья, государственные и муниципальные индивидуальные и многоквартирные жилые дома, участки недр и особо охраняемые природные территории);

часть земельного участка, площадь которого меньше минимального размера для различного целевого назначения и разрешенного использования;

доля в праве собственности на общее имущество жилого дома отдельно от права собственности на квартиру.

Ипотечный кредит – это долгосрочная ссуда с обязательством возврата в обозначенный договором срок, с выплатой процентов по кредиту и обеспечением выплаты итогового обязательства залогом недвижимости. Таким образом, залоговое право является основным признаком ипотечного кредита, сущность которого заключается в том, что недвижимость, заложенная по договору об ипотеке в обеспечение одного обязательства (предшествующего ипотеке), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника, тому или иному залогодержателю (последующая ипотека).

Последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующим договором об ипотеке того же имущества, действие которого не прекратилось к моменту заключения последующего договора. Если в предшествующем договоре об ипотеке предусмотрены условия, на которых может быть заключен последующий договор, эти условия должны соблюдаться.

При множественности последующих ипотек (множественности лиц в обязательстве) существует субординация ипотеки и соответственно очередьность залогодержателей.

3. Субъекты и источники инвестирования в объекты недвижимости

Под инвестированием понимается вложение капитала в реализацию проектов с целью извлечения прибыли. Вкладываемые средства называются инвестициями. Применительно к объектам недвижимости выделяют:

- реальные;
- портфельные инвестиции. В этом случае инвесторы увеличивают свой финансовый капитал, получая дивиденды - доход на ценные бумаги, аналогично ренте или депозитным процентам при хранении денег в банках;
- инвестиции в нематериальные активы.

В зависимости от формы собственности инвестиции делятся на частные, государственные, иностранные и совместные.

Недвижимость является одним из наиболее важных объектов инвестиций. Доход от прямых инвестиций в объекты недвижимости и ценные бумаги, обеспеченные недвижимостью, при эффективном управлении, как правило, превышает проценты на заемный капитал и доход по ценным бумагам. Причем для инвесторов предпочтительна покупка объектов недвижимости как средства обеспечения обязательств, так как они являются реальным активом и обладают надежностью, поскольку «прозрачны» для

оценки рисков и расчетов доходности.

Субъектами инвестиционной деятельности в сфере недвижимости являются все участники инвестиционных проектов: инвесторы, застройщики, исполнители работ, пользователи объектов недвижимости, поставщики, банковские, страховые и посреднические организации, фонды и др.

Инвестирование в недвижимость - это приобретение конкретного объекта недвижимости или жилищных инвестиционных инструментов в целях получения прибыли. Любой объект недвижимости в рыночной системе с развитой экономикой и сформированным рынком - это не только стабильный актив, но и недвижимость, приносящая доход.

Инвестиции в недвижимость могут осуществляться разными способами: прямым приобретен-

ием объекта недвижимости либо прав на него с целью последующего развития, покупкой зданий и сооружений с целью их эксплуатации и получения дохода.

Существуют разнообразные инвестиционные инструменты и технологии инвестирования в недвижимость. Наиболее широко применяются: реинвестиции собственных средств компаний и заемный капитал, ипотека, лизинг, долговые обязательства, взаимно-паевые фонды. Постоянно идет поиск новых путей и форм в этой области, разрабатываются различные схемы финансового инвестирования в недвижимость.

Одной из основных в системе инвестирования в сфере недвижимости является функция финансирования - перемещение финансовых ресурсов от источников финансирования к конечным инвесторам реальных инвестиций.

Основные формы вложения инвестиций в недвижимость (в том числе и жилую) можно структурировать по принципу построения капитала, при помощи которого приобретается объект недвижимости:

- 3 финансирование с помощью только собственного капитала;
- 4 финансирование с помощью заемного капитала;
- 5 финансирование с помощью смешанного капитала - собственного и заемного.

4. Основные схемы финансирования жилья

Под финансированием объектов недвижимости понимается предоставление капитала для формирования финансовых средств с целью приобретения, создания (развития) объектов недвижимости, под инвестированием — их использование.

В настоящее время порядка 80% жилья строится за счет частного капитала и примерно 20% — за счет государственных средств (в конце 1980-х гг. доля государственных средств в жилищном финансировании составляла 85%). Среди основных форм финансирования жилья можно выделить финансирование с помощью только собственного капитала, заемного капитала и с помощью смешанного капитала (собственного и заемного).

Финансирование жилых объектов с помощью только собственного капитала осуществляется довольно редко и относится в большей степени к специальным видам финансирования (строительные кредиты, различные виды муниципального финансирования), которые требуют особых технологий финансирования, кредитования и страхования. При этом сама заемная форма может иметь сложную структуру, состоящую из ряда кредитов и займов. Финансирование приобретения населением жилья с помощью только заемных средств также является довольно редким и требует дополнительного страхования или иного дополнительного обеспечения.

Преобладающая форма финансирования жилой недвижимости — смешанная. При этом заемный капитал также может состоять из нескольких видов кредитов или займов. Собственный капитал может быть внесен одноразово, например в форме долевого участия, а может накапливаться за счет различных систем сбережений, жилищно-

накопительных кооперативов, страховых полисов, различных счетов, продажи имеющегося имущества и других внешних накоплений.

Приобрести жилье можно и воспользовавшись ссудой застройщика, а построить индивидуальный жилой дом можно через участие в фонде развития жилищного строительства.

В современном мире сложились три основные схемы финансирования жилья (рис. 5.1):

1. Одноуровневая схема ипотечного кредитования {немецкая модель}.
2. Двухуровневая схема ипотечного кредитования (американская модель).
3. Схема строительного кредита.

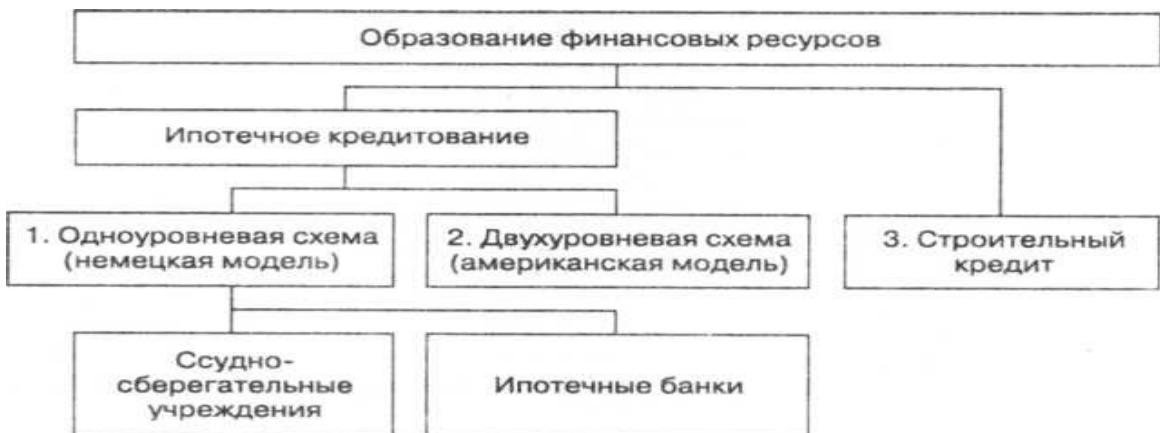


Рис. 5.1 - Классические схемы финансирования жилья

1.6. Лекция № 6 (2 часа)

Тема: «Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости»

1.6.1. Вопросы лекции:

1. Профессиональные участники рынка недвижимости.
2. Развитие объектов недвижимости.
3. Содержание и основные направления риэлторской деятельности.
4. Оценочная деятельность на рынке недвижимости.

1.6.2. Краткое содержание вопросов

1. Профессиональные участники рынка недвижимости

С развитием рынка недвижимости начинает формироваться более развернутая структура предпринимательской деятельности. В настоящее время многопрофильные фирмы осуществляют целый ряд видов предпринимательской деятельности, тем не менее процесс специализации уже стал очевидным фактом. Многие фирмы выделили в своей структуре подразделения для работы с разными типами объектов недвижимости, для выполнения тех или иных операций. Пока главными источниками дохода в современных предпринимательских структурах, работающих в сфере недвижимости, остаются операции на вторичном рынке жилья. Однако с развитием рынка формируются и другие виды профессиональной деятельности: управление коммерческой недвижимостью; аренда жилой недвижимости; долевое строительство и посредническая деятельность на первичном рынке жилья; загородная недвижимость; продажа конфискованного имущества; консалтинг; оценка; юридические консультации; исследование, анализ и прогнозирование рынка; обучение.

Каждая из этих групп выполняет свои функции, а в рамках одной фирмы могут быть разные направления деятельности.

Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости нашла отражение в Общероссийском классификаторе видов экономической деятельности (ОКВЭД): «Операции с недвижимым имуществом» - код К 70, 71, 72. «Строительство» - код F 45, «Страхование» - J 66 и др.

Таблица 2 - Виды деятельности профессиональных участников рынка недвижимости

Профессиональный участник	Вид деятельности
Риелтор	Операции, предусмотренные законом (брокерская деятельность)
Девелопер (застройщик)	Развитие и создание объектов недвижимости (девелопмент)
Редевелопер	Развитие и преобразование территорий - вторичная застройка (редевелопмент)
Финансовый аналитик	Финансовый анализ инвестиционных проектов
Проектировщик и строитель	Проектирование и строительство
Страховщик	Страхование
Управляющий недвижимостью	Управление недвижимостью
Оценщик	Оценочная
Финансист, банкир, кредитор	Финансирование, кредитование
Аналитик - исследователь рынка недвижимости	Исследования, анализ и прогнозирование рынка
Участник фондового рынка	Создание и оборот ценных бумаг, обеспеченных недвижимостью
Маркетолог, специалист по рекламе	Маркетинг и реклама
Специализированные СМИ, специалист по информационным технологиям	Освещение проблем и информационное обеспечение
Юрист	Юридическое обеспечение операций
Образовательные учреждения	Образование и повышение квалификации

В последнее время в крупных компаниях создают подразделения, отвечающие за стратегическое развитие и продвижение услуг на рынке недвижимости, взаимодействие с покупателем и продавцом на стадии предпродажной подготовки и послепродажного обслуживания. В задачи подразделения входит профессиональное комплексное сопровождение сделок по покупке-продаже объектов недвижимости, включающее взаимодействие между консультантом, покупателем, управляющей компанией и продавцом.

2. Развитие объектов недвижимости

Развитие недвижимости - сложный многоступенчатый процесс, включающий в себя подбор команды участников проекта, исследование рынка, маркетинг, проектирование, строительство, финансирование, бухгалтерский учет, управление имуществом. Это вид деятельности, где требуются сравнительно крупные инвестиции с длительным циклом и где произведенный продукт длительное время может создавать регулярный поток денежной массы. Это сфера, которая чутко реагирует на изменения в технологиях, экономике, архитектуре, законодательстве, общественной среде. В то же время ее развитие свидетельствует об устойчивых тенденциях стабилизации и роста экономики страны.

В странах с развитой рыночной экономикой предпринимательская деятельность, связанная с освоением и развитием земельных участков, территорий, сооружений и других объектов недвижимости называется девелопментом.

Применительно к рынку недвижимости под девелопментом понимается проведение строительных, инженерных и иных операций над недвижимым имуществом,

ведущих к качественным изменениям земельных участков, зданий и сооружений. Операции с недвижимым имуществом, не ведущие к изменению его качества, не относятся к девелопменту.

В настоящее время почти все организации, занимающиеся жилищным строительством, называют себя девелоперами. Причем не без основания, так как в большинстве своем земельные участки, на которых можно вести строительство, были абсолютно неподготовленными: отсутствовало юридическое оформление, не было инженерных сетей и т. д. Строительным организациям приходилось решать и задачи по подготовке земельных участков, при этом каждая из них занималась девелопментом, как правило, под свой бизнес: на подготовленной земле строительная организация строила жилье, привлекала в него инвестиции, а впоследствии организовывала обслуживание построенных объектов.

Девелопмент – это направление, в которое другие прибыльные направления бизнеса передают значительную часть доходов, а широкая доступность заемных средств, развитие механизма их вовлечения в оборот и многообразие финансовых инструментов создают благоприятную среду для развития и функционирования девелопмента. В то же время девелопмент, как и другие виды предпринимательства, зависит от инвестиционного климата в регионе.

Рост объема инвестиций в сфере отечественной недвижимости привел к увеличению спроса и росту цен на земельные участки (особенно под коммерческое строительство), как следствие, к активному развитию ленд-девелопмента, главной задачей которого является подготовка территорий к началу строительного процесса. Классический ленд- девелопмент - это формирование среды обитания, повышение ликвидности участков и их инвестиционной привлекательности.

В ближайшем будущем на отечественном рынке недвижимости появятся компании, предлагающие комплексные услуги по решению правовых, финансовых, организационных и согласовательных вопросов, т. е. решающие все вопросы - от заключения сделки до получения свидетельства о собственности и сдачи объекта в эксплуатацию.

Фии-девелопмент. Фии-девелопмент - это тип строительного бизнеса, в котором компания-девелопер не является собственником возведимого объекта, девелоперская компания занимается чистым девелопментом, без функций инвестиций, без содержания частично построенного объекта на балансе. Фии-девелоперская компания несет меньше рисков, она не заинтересована в спекуляции площадью, построенными квадратными метрами.

Предпринимательская деятельность, связанная с превращением объекта недвижимости в другой, новый объект, с иным функциональным назначением, в результате чего стоимость объекта возрастает, в западной экономике называется редевелопментом. В отечественной практике это направление предпринимательской деятельности называется развитием территорий (вторичная застройка). Редевелопер – это лицо, управляющее процессом развития территорий.

3. Содержание и основные направления риэлторской деятельности

Риэлторская деятельность - деятельность юридических лиц и/или индивидуальных предпринимателей на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с объектами недвижимости и правами на них.

В мировой практике существуют различные направления деятельности риелторов: брокерская, агентская, деятельность в качестве поверенного и дилера, посредническая и торговая. Новыми для российских условий являются девелоперская и редевелоперская

деятельность, управление недвижимостью, информационные технологии, юридическое сопровождение объектов недвижимости.

На современном рынке риелторских услуг функционируют различные субъекты или участники:

- агенты по недвижимости (торговые представители);
- брокеры;
- маклеры;
- биржи по продаже недвижимости;
- дилеры;
- девелоперы;
- риелторы;
- риелторские фирмы;
- оценщики, страховые компании;
- юридические фирмы;
- нотариальные конторы и др. участники риелторских услуг.

Риэлтор - это специалист по сделкам с недвижимым имуществом. Он оказывает клиентам помощь при заключении самых разнообразных договоров и сделок с недвижимостью (например, договоров купли-продажи, договоров аренды или найма и многих других). Для того чтобы осуществлять высококвалифицированную помощь, риэлтор должен хорошо разбираться в жилищном, земельном и гражданском законодательстве РФ, а также знать особенности и "подводные камни" российского рынка недвижимости.

Основным из перечисленных видов считают брокерскую деятельность.

Риелторская деятельность чаще всего проявляется при операциях с жилыми и коммерческими объектами недвижимости, земельными участками, а также связанных с инвестиционной деятельностью.

В последнее время возрастает интерес к операциям в арендном секторе. Подавляющее большинство риелторских операций с жильем - это разнообразные варианты обмена, на языке профессиональных участников рынка, - альтернативы. Обмен проводится через куплю-продажу объектов недвижимости. Это связано с тем, что возможность подобрать необходимые объекты среди выставленных на продажу значительно выше вероятности совпадения требований сторон при простом натуральном обмене.

Расселение коммунальных квартир является наиболее значимым в социальном плане, наиболее доходным и наиболее сложным направлением риелторской деятельности. Обычно стоимость услуг фирм по расселению квартиры составляет 6-12 % от рыночной цены объекта.

В связи с приближающимся окончанием бесплатной приватизации возобновились услуги риелторских фирм по приватизации жилья.

Широко распространенные услуги по оценке недвижимости, согласно нормативным документам, риэлторской деятельностью не являются.

4. Оценочная деятельность на рынке недвижимости

Оценка стоимости недвижимости производится в случаях:

- продажи недвижимого имущества (или его отдельных частей);
- получения кредита под залог недвижимого имущества;
- ипотечного кредитования;
- передачи недвижимости в аренду;
- оформления недвижимости в качестве вклада в уставный капитал;
- определения налоговой базы для исчисления налога на недвижимое имущество; страхования;
- перехода на МСФО и др.

Сегодня оценка земли, недвижимости, оценка оборудования и других объектов, обладающих нефиксированной ценностью – автономная отрасль правового поля, квалифицированные услуги в котором с каждым годом пользуются всё большей популярностью у широкого класса участников финансово-имущественных отношений. Независимая оценка имущества или коммерческих проектов должна проводится только аккредитованными организациями с серьёзными профессиональными навыками успешной работы в этом секторе разработки финансово-юридических актов.

Цели оценки могут быть совершенно различны: от аренды или продажи объекта, до формирования недвижимостью уставного капитала компании или внесения недвижимости в качестве залога. Не получится обойтись без оценки также при страховании или налогообложении недвижимости. Под формулировкой «оценка недвижимости» подразумевают определение рыночной или восстановительной стоимости права собственности или пользования в отношении готового или возводимого объекта (объектов), а также земельного участка, на котором этот объект расположен. Объектами оценки могут выступать жилые дома, отдельные комнаты, квартиры и другие помещения, пригодные для проживания людей; офисы, склады, производственные помещения и строения; участки земли с многолетними насаждениями; дачные и садовые участки; дорожные сооружения: мосты, дороги и др.

Процедура оценки имущества проводится оценочной компанией или индивидуальным предпринимателем, имеющим разрешение на право деятельности, связанной с оценкой недвижимости. Правила при этом в большинстве случаев стандартны - оценщик недвижимости должен правильно определить недвижимое имущество, его характеризующие признаки и имущественные права на него; учесть при оценке цель, с которой она проводится, и вероятное использование ее итогов; определить область поиска и сбора информации; выявить степень износа объекта; определить наличие каких-либо ограничений; проверить юридическую сторону права собственности на недвижимость; выявить и учесть влияние на оценку посторонних факторов и, наконец, вынести свое заключение. При выборе оценочной компании стоит учесть продолжительность времени ее нахождения на этом рынке, ее репутацию, а также квалификацию специалистов. После этого можно смело заключать договор на проведение оценки недвижимости.

Оценочная деятельность в сфере объектов недвижимости в России регулируется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и принимаемыми в соответствии с ним федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и ее субъектов, а также международными договорами Российской Федерации.

Контроль над осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации осуществляют органы, уполномоченные Правительством Российской Федерации и субъектами Российской Федерации, в рамках своей компетенции, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации. Профессиональное обучение оценщиков осуществляется специально создаваемыми высшими государственными или частными учебными заведениями, или на базе их факультетов, отделений или кафедр. Законом предусмотрено саморегулирование оценочной деятельности, которое должно осуществляться саморегулируемыми организациями оценщиков и распространяться на их членов.

Лицензирование оценочной деятельности и отзыв соответствующих лицензий осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Другим не менее важным документом, обеспечивающим правовое регулирование оценочной деятельности, являются «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности».

1.7. Лекция № 7 (2 часа)

Тема: «Управление объектами недвижимости»

1.7.1. Вопросы лекции:

1. Сущность процесса управления объектами недвижимости.
2. Доверительное управление.
3. Управление жилыми объектами недвижимости.

1.7.2. Краткое содержание вопросов

1. Сущность процесса управления объектами недвижимости

Как вид предпринимательской деятельности управление недвижимостью подразумевает выполнение всех операций, связанных с недвижимостью: инвестиционные, строительные, риэлтерские, владения и пользования, залоговые и обменные, доверительное управление.

Управление недвижимостью – это деятельность, осуществляемая за счет и в интересах потребителей и связанная с определенным циклом жизни объекта недвижимости:

- программа наилучшего использования земельного участка (объекта недвижимости, территории);
- проектирование, как самого объекта недвижимости, так и неотделимых улучшений;
- инвестирование;
- изготовление (возведение, строительство, монтаж) как самого объекта недвижимости, так и неотделимых улучшений;
- оценка объекта;
- маркетинг;
- обращение (купля-продажа, аренда), лизинг, залог (ипотека), доверительное управление, передача прав хозяйственного ведения и оперативного управления, дарение и т.д.;
- техническое обслуживание, эксплуатация и ремонт;
- модернизация, реконструкция и реставрация;
- перепрофилирование по функциональному назначению;
- утилизация (снос).

Управление недвижимостью – осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание их сервиса, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр.) в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника.

Объектами управления выступают как собственно объекты недвижимости, так и соответствующие им системы – муниципальный, ведомственный и частный жилой фонд, товарищество собственников жилья, земельный и лесной фонд и т. д.

Субъектами управления являются все участники отношений в сфере недвижимости: собственники, владельцы и пользователи, арендаторы, инвесторы, профессиональные посредники (риэлторы), уполномоченные государственные органы и организации инфраструктуры.

Управление недвижимостью осуществляется в трех направлениях:

- правовом – распределение и комбинирование прав на недвижимость;
- экономическом – управление доходами и затратами, формирующими в процессе эксплуатации объекта недвижимости;
- техническом – содержание объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением.

Основной задачей этого вида предпринимательской деятельности является достижение максимального эффекта от использования объектов недвижимости в интересах собственника.

Объекты недвижимости создаются или приобретаются в собственность для удовлетворения личных или общественных (социальных) потребностей или для предпринимательской деятельности. Соответственно цели управления недвижимостью бывают двух видов: финансово-экономические и нестоимостные (товарищеские, общественные, благотворительные и др.).

Управление недвижимостью может быть внутренним и внешним.

Субъекты рынка осуществляют различные виды воздействия на объект недвижимости:

1. Государственное регулирование рынка недвижимости:

- а) путем прямого вмешательства, т.е. прямое административное управление,
- б) путем косвенного воздействия, т.е. экономические методы управления рынком недвижимости.

2. Общественное воздействие. Реакция широких слоев общества, в том числе и профессиональных участников рынка недвижимости, на те или иные операции с недвижимостью, которая служит основой для нормативных актов, положений и т.д.

3. Управление определенными объектами недвижимости:

- операционной недвижимостью — недвижимость, которую собственник использует для ведения конкретной предпринимательской деятельности;
- инвестиционной недвижимостью — недвижимость, которую собственник использует для получения максимальной прибыли.

4. Управление системами объектов недвижимости субъектов Федерации: муниципальной недвижимостью; земельными ресурсами; лесным фондом; недвижимостью в жилищной сфере; нежилой недвижимостью.

В основу системы управления недвижимостью положен принцип пообъектного управления.

Управление отдельными объектами, предприятиями и другими имущественными комплексами предполагает их передачу в оперативное управление и хозяйственное ведение, доверительное управление, аренду в различных формах и т. д.

2. Доверительное управление

Передача недвижимого имущества в доверительное управление – удачное решение проблемы эффективности его использования. Однако его реализация на практике может вызвать у собственника немало трудностей. Избежать их поможет точное соблюдение гражданского законодательства Российской Федерации.

Как правило, недвижимое имущество обеспечивает его владельцу не только получение доходов. С его содержанием и использованием связано множество хлопот. Из-за этого в последнее время все больше собственников предпочитает сдавать имеющуюся у них недвижимость в доверительное управление. В результате они только получают прибыль от использования своего имущества – правда, за вычетом расходов на его содержание и вознаграждение доверительного управляющего.

Что из себя представляет договор доверительного управления имуществом? Одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление. Другая же сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя) (п. 1 ст. 1012 ГК РФ). Договор доверительного управления недвижимым имуществом должен быть заключен в форме, предусмотренной для договора продажи недвижимого имущества. При этом передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество (п. 2 ст. 1017 ГК РФ).

В то же время в порядке исполнения договора продажи недвижимости существует одна особенность. Его исполнение до государственной регистрации перехода права

собственности не является основанием для изменения отношений сторон с третьими лицами (п. 2 ст. 551 ГК РФ). Таким образом, стороны договора доверительного управления могут предусмотреть в нем, например, что договор вступит в силу со дня его подписания. Они могут даже сразу передать имущество. Однако для третьих лиц – арендаторов или организаций, оказывающих коммунальные услуги, – дело обстоит немного иначе. Для них договор вступит в силу только с даты государственной регистрации передачи недвижимого имущества в доверительное управление. Это положение обязательно необходимо учитывать. До регистрации передачи имущества все права и обязанности перед третьими лицами несет сам собственник, а не доверительный управляющий.

Несоблюдение требований о регистрации передачи имущества влечет за собой недействительность самого договора доверительного управления.

В соответствии со ст.1016 ГК РФ ч.II (1) договор доверительного управления заключается на срок, не превышающий пяти лет. Договор доверительного управления подлежит государственной регистрации, так как он заключается в форме, предусмотренной для договора продажи недвижимости (ст.1017 ГК РФ ч.II (1)); несоблюдение этого условия влечет недействительность договора.

Договор доверительного управления является реальным договором, поэтому вступает в силу только с момента фактической передачи имущества, являющегося объектом управления. В противном случае договоренность оформляется предварительным договором с описанием существенных условий будущей сделки.

3. Управление жилыми объектами недвижимости

Каждый собственник квартиры не вправе, а обязан самостоятельно нести бремя своей собственности, в том числе участвовать в совместном управлении эксплуатацией дома, именно обязан. Это право заключается в том, что совместно с другими собственниками он обязан принимать участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание является органом управления, к компетентности которого относятся:

- 1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе и его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- 3) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) выбор способа управления многоквартирным домом;
- 5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Управление многоквартирным домом это деятельность, обеспечивающая благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества, решение вопросов пользования этим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг всем гражданам, проживающим в таком доме. (Ст. 161 ЖК РФ.) Это деятельность должна отвечать критериям, указанным в кодексе независимо от выбранного собственниками способа управления домом.

Управление многоквартирным домом – это процесс, растянутый во времени, а временные рамки управления конкретным домом зависят от его жизненного цикла.

Объект управления – многоквартирный дом, управление которым может подразделяться на деятельность по управлению всеми помещениями (квартирами, комнатами), находящимися в собственности одного лица (управление жилищным фондом) и управление общим имуществом в доме, осуществляется собственниками помещений в доме, либо лицом, привлеченным собственниками.

Субъект управления – лицо, группа лиц (общее собрание), специально созданный орган (ТСЖ, ЖСК, ЖК) воздействующие на управляемый объект в целях обеспечения его технической эксплуатации и эффективного использования.

При управлении многоквартирным домом, субъектом управления являются собственники помещений в этом доме (первичный субъект), или лица, привлеченные собственником для управления домом (опосредованный субъект). Субъектом управления многоквартирным домом могут быть и органы местного самоуправления (в случае, если собственники сами не выбирают способ управления домом, за них управляющую компанию выбирают органы местного самоуправления).

Организационно-правовое управление многоквартирным домом может быть организовано в форме жилищного или жилищно-строительного кооператива, являющегося потребительским кооперативом, или товарищества собственников жилья, являющегося некоммерческой организацией, а также жилищной компанией.

Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК, ПК), а товарищество собственников жилья (ЖК, ПК) в свою очередь заключает договор управления с управляющей компанией, которая осуществляет поиск поставщиков услуг и заключает с ними договоры от имени товарищества собственников жилья (ЖК, ПК).

1.8. Лекция № 8 (2 часа)

Тема: «Рынок земельных участков»

1.8.1. Вопросы лекции:

1. Сущность земельного участка как объекта недвижимости.
2. Операции с земельными участками.
3. Аренда земельных участков и земельной доли.

1.8.2. Краткое содержание вопросов

1. Сущность земельного участка как объекта недвижимости

Земля как часть природы является основой жизнедеятельности человека. Как объект недвижимости земля – это и средство производства, и предмет труда, так как в любой сфере деятельности человек в той или иной мере воздействует на нее. Совокупность этих двух качеств делает землю специфическим средством производства, функционирующим во всех отраслях народного хозяйства.

Объектами земельных отношений являются земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки и их части.

В повседневной практике термины «земля» и «земельный участок» применяются как синонимы, хотя эти понятия имеют определенные различия. Так, термин «земля» может употребляться, когда речь идет о неосвоенной собственности, а «земельный участок» означает часть территории, на которой выполнены какие-то работы (улучшения), позволяющие использовать его по целевому назначению.

Согласно Гражданскому кодексу РФ (ст. 261), земельный участок – это объект права собственности, территориальные границы которого определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству.

Земельный кодекс РФ (ст. 6) определяет земельный участок как объект земельных отношений – это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Законом о кадастре (ФЗ «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000г. №28-ФЗ) земельный участок определяется как часть поверхности земли (в том числе

поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Земельный участок может быть делимым и неделимым.

Формирование земельного участка осуществляется в соответствии с региональными нормативными актами.

Правовой статус земельного участка включает целевое назначение, разрешенное использование, форму законного владения.

На земельный участок составляется паспорт, который содержит:

– экспликацию земель – застроенную территорию, площади под инженерными коммуникациями, дорогами, дамбами, карьерами, отвалами, лесными насаждениями, садами, пашней, сенокосами, пастбищами и другими сельскохозяйственными угодьями, болотами, песками, торфоразработками и водными поверхностями;

– размер земельного налога (в случае нахождения земельного участка в собственности) или арендной платы с единицы площади;

– расчетную и рыночную стоимость земельного участка;

– балансовую стоимость строений, сооружений и насаждений;

– общую стоимость земельного участка и строений;

– размер налога на стоимость объекта недвижимости;

– инженерно-технические характеристики;

– экологические показатели;

– градостроительные характеристики – функциональная зона, планировочная зона и др.;

– залежи полезных ископаемых.

Существует деление земель на изъятые из оборота, ограниченные в обороте и не изъятые из оборота. Отчуждение земельных участков, полностью изъятых из оборота, не допускается вообще, а земли, ограниченные в обороте, могут приобрести лишь определенные лица.

Продажа земельных участков, а также их выделение для предпринимательской деятельности и перевода из одной категории в другую осуществляются в соответствии с законами РФ и субъектов Федерации.

2. Операции с земельными участками

В соответствии с ЗК РФ права на земельные участки возникают по основаниям, устанавливаемым гражданским законодательством РФ, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации.

По действующему в настоящее время законодательству в России существует более десятка различных способов получения права собственности на землю, которые можно объединить в четыре основные группы:

- решения органов государственной и местной власти о выделении земельных участков;
- гражданско-правовые сделки на рынке земли;
- обстоятельства или события;
- судебные решения.

В административном порядке осуществляются предоставление земельных участков за плату или бесплатно и перерегистрация ранее полученных земель, т.е. приватизация участков.

Среди различных вариантов коммерческого использования земли (организация собственного предпринимательского проекта, сдача в аренду и т.п.), позволяющих извлекать избыточную прибыль, наиболее распространенным является продажа участка

новому собственнику по рыночной стоимости с учетом наилучшего и наиболее эффективного ее использования.

Процедура купли-продажи имеет существенные особенности в зависимости от категории земель.

Собственник земельного участка вправе продать его самостоятельно, но при желании может обратиться за помощью в районный (городской) комитет по земельным ресурсам и землеустройству. И тогда участок будет предложен к продаже на конкурсе или аукционе, причем объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

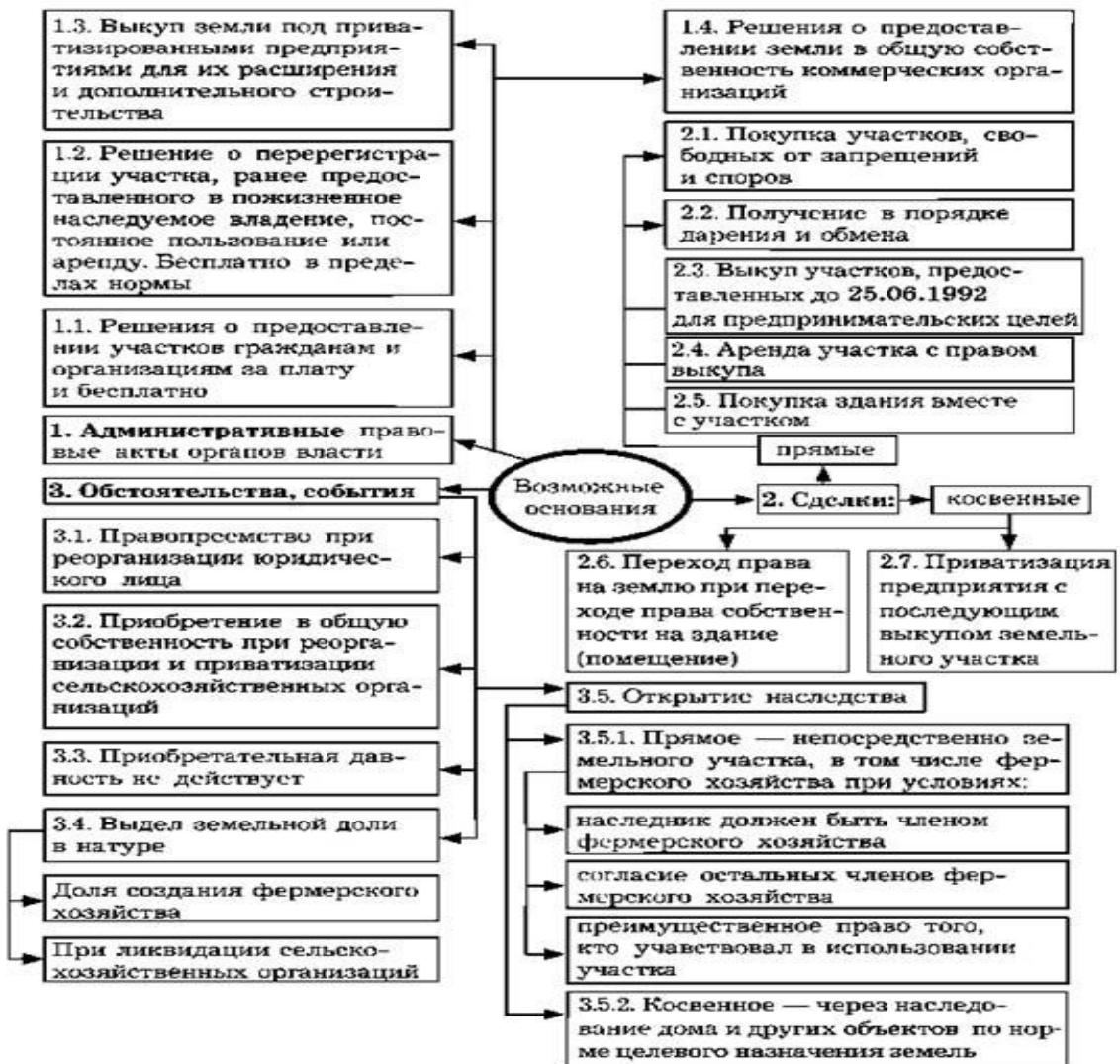


Рис 8.1 - Способы получения земельных участков в собственность граждан и юридических лиц

Купля-продажа земельного участка или его части возможна лишь при отсутствии земельных споров по участку и иных установленных законодательством причин, препятствующих заключению сделки. Нередко причиной споров являются границы земельного участка.

Границы земельных участков, которые отделяют земли, находящиеся в собственности граждан, от земель общего пользования населенных пунктов (улиц, проездов, скверов, парков и т.д.), оформляются с уполномоченным должностным лицом местной администрации.

Договор купли-продажи земельного участка оформляется при наличии у продавца плана земельного участка и документа, удостоверяющего его право собственности на этот

участок. Договор купли-продажи не регистрируется, если к нему не приложен план земельного участка.

После того, как договор купли-продажи зарегистрирован в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству, покупатель и продавец представляют купчую в местную администрацию, которая регистрирует право собственности покупателя на землю. Здесь же, в местной администрации, покупатель получает свидетельство (государственный акт) о праве собственности на приобретенный земельный участок.

3. Аренда земельных участков и земельной доли

Наиболее распространенной организационно-правовой формой использования земель во многих странах мира является аренда. В России совершение сделок аренды земли регулируется гражданским и специальным земельным законодательством. Поэтому договор аренды земельных участков наряду с общими для всех объектов недвижимости признаками имеет и ряд существенных особенностей.

Арендаторами земли согласно действующему законодательству могут быть любые юридические и дееспособные физические лица, в том числе и иностранные, а арендодателями - собственники земельных участков (граждане, юридические лица и уполномоченные органы государственной и муниципальной исполнительной власти).

Предмет аренды - это четко определенный на местности земельный участок соответствующего функционального назначения. В отличие от других видов недвижимости земля не может быть объектом финансовой аренды. Есть и еще одна важная особенность: земельный участок может выступать как самостоятельным объектом арендных отношений, так и в качестве принадлежности сдаваемого в аренду здания и сооружения, расположенного на нем (ст. 652 ГК РФ). Специфика договора аренды определяется также целевым назначением земель, их принадлежностью к той или иной категории, так как арендатор, как и любой другой пользователь, должен соблюдать установленный законом режим эксплуатации земель сельского хозяйства, лесов, вод, рекреационного и оздоровительного назначения, земель санитарных и водоохранных зон. Городские земли для предпринимательских целей предоставляются по конкурсу или аукциону.

Объектом договора может быть не только сам земельный участок, но и право его аренды, а также земельные доли (паи) граждан.

Срок аренды земель по общему правилу устанавливается соглашением сторон на краткосрочный (до трех лет) и долгосрочный (до 49 лет) периоды. Аренда зарезервированных государственных и муниципальных земель не может превышать срок резервирования - не более 7 лет, а для строительства автомобильных, железных дорог и линейных объектов - до 20 лет. Земли лесных участков государственной или муниципальной собственности предоставляются в аренду на срок от 10 до 49 лет.

В соответствии со ст. 22 и 65 ЗК РФ общие правила определения размера арендной платы за государственные и муниципальные земли, а также порядок, условия и сроки ее внесения устанавливает Правительство РФ, которое только 16.07.2009 приняло соответствующее постановление № 582. Теперь подходы к определению арендной платы за государственные и муниципальные земли унифицированы. Они основаны на пяти принципах, которые должны учитываться во всех регионах и районах.

Действующее законодательство предоставляет арендатору земель широкие права - почти такие же, что и собственнику.

Обязанности арендатора земли можно условно разделить на две группы: обязанности по исполнению договора и по использованию земли, регулируемые земельным законодательством. По использованию земли обязанности арендатора и собственника ее совпадают.

Законодательство РФ не ограничивает площади земельных участков сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора.

Собственник земельной доли имеет право наряду с другими видами сделок передать ее после выделения в натуре в краткосрочную аренду для сельскохозяйственного производства фермерам и другим коммерческим сельскохозяйственным организациям - акционерным обществам, кооперативам, колхозам и т.п. (рис. 8.2).

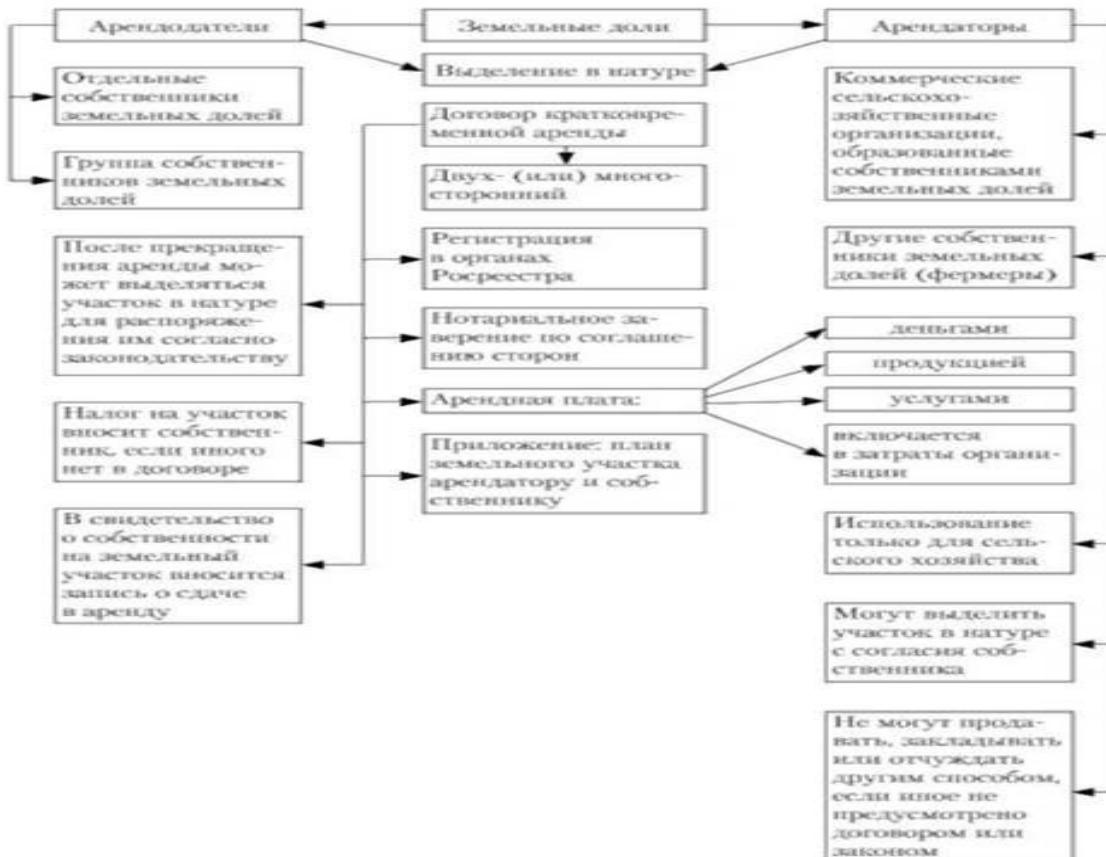


Рис 8.2 – Аренда земельных долей.

Арендатор вправе использовать земельный участок, соответствующий арендованной им земельной доле, только в сельскохозяйственных целях и не имеет права продавать, закладывать или отчуждать иным образом указанный земельный участок или земельную долю. После прекращения действия настоящего договора все права, относящиеся к земельной доле и соответствующему ей земельному участку, переходят к арендодателю.

1.9. Лекция № 9 (2 часа)

Тема: «Государственное регулирование земельных отношений»

1.9.1. Вопросы лекции:

1. Цели и формы государственного регулирования земельных отношений.
2. Функции государственного регулирования земель.
3. Государственный земельный кадастр.

1.9.2. Краткое содержание вопросов

1. Цели и формы государственного регулирования земельных отношений

Государственное регулирование земельных отношений направлено на организацию рационального использования и охрану земель путем установления определенных правил

и норм владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами страны и отдельными их частями в целях укрепления и развития экономики страны в интересах своего народа.

Поскольку земля - одновременно территория, пространственная граница государства и объект хозяйствования, различают два вида государственного регулирования земельных отношений:

- регулирование государством в качестве суверена, обладающего территориальным верховенством в отношении всех земель независимо от форм собственности;
- хозяйственное регулирование.

В первом случае применяются методы власти и подчинения, выражющиеся в законодательных и иных нормативных актах, обязательных для всех собственников и пользователей земель, например, по налогообложению, охране окружающей среды, ведению земельного кадастра и др.

Во втором - государственные органы действуют как хозяйствующие субъекты - предоставляют земельные участки гражданам и организациям, ведут учет земель, сдают в аренду и т.д.

Государственное регулирование земель подразделяется на общее и отраслевое (ведомственное).

Внутрихозяйственное управление осуществляют сами собственники земли, арендаторы и землепользователи путем внутрихозяйственной организации и улучшения земельного участка, контроля за использованием и охраной земель, управление землями в пределах границ районов, городов и сельских населенных пунктов осуществляют выборные органы местного самоуправления. С учетом интересов населения они решают вопросы владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью, определяют программы развития территорий, предоставляют и изымают земельные участки, осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель, организуют работы по землеустройству.

2. Функции государственного регулирования земель

Регулирование земельных отношений раскрывается через функции, каждая из которых - обособленный вид деятельности с особой целью и порядком осуществления.

Виды и содержание функции регулирования земельных отношений определяются Конституцией РФ и другими нормативными актами в соответствии с экономическими, социальными и специальными требованиями к организации использования и охраны земель.

Основными функциями государственного регулирования владения и пользования земельным фондом являются:

- планирование и прогнозирование использования земель;
- зонирование земель;
- распределение и перераспределение земель;
- ведение государственного земельного кадастра;
- землеустройство и внутрихозяйственная организация землепользования;
- мониторинг земель и контроль за правильным их использованием;
- разрешение земельных споров.

Функции регулирования земельных отношений различаются между собой субъектами (органами) их осуществления, местом и значением в системе регулирования и юридическими последствиями.

К компетенции федеральных органов государственной власти по регулированию земельных отношений относятся:

- 1) принятие Земельного кодекса РФ и иных федеральных законов, регулирующих земельные отношения;

2) установление единых принципов платы за землю; установление порядка регистрации прав на земельные участки и другую прочно связанную с ними недвижимость;

3) утверждение порядка управления землями, находящимися в федеральной собственности;



Рис 9.1 – Государственное воздействие на земельные отношения.

4) утверждение порядка организации землеустройства, ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель, организация и осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель;

5) осуществление контроля за исполнением законодательства РФ, регулирующего земельные отношения;

6) установление границ особо охраняемых территорий, входящих в состав нескольких субъектов РФ, а также в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп по согласованию с соответствующими органами государственной власти и органами местного самоуправления;

7) разработка совместно с органами государственной власти субъектов РФ и утверждение федеральных программ по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв;

8) охрана земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;

9) распоряжение (изъятие, предоставление) земельными участками, находящимися в федеральной собственности;

10) выкуп земель для федеральных нужд;

11) утверждение городской черты городов федерального значения.

Широкие полномочия по регулированию владения, пользования и распоряжения землей имеют органы государственной власти субъектов РФ.

3. Государственный земельный кадастров

Одним из основных направлений управления земельными ресурсами является кадастровое деление территории РФ. Порядок кадастрового деления территории и присвоения соответствующих номеров земельным участкам устанавливает Правительство Российской Федерации.

Существуют три основных типа кадастров:

– правовой – запись прав на объекты недвижимости;

– фискальный – запись стоимости объектов недвижимости и информации, необходимой для налогообложения;

– многоцелевой – объединение правовой и фискальной систем с информацией по планированию и землепользованию (в России это называется геоинформационной системой (ГИС) города, района).

Регистрационная подсистема земельного кадастра – регистрационный кадастр (РК)

– формировалась для гарантирования прав землепользователей и является необходимым условием создания рынка недвижимости и любых инвестиций.

Фискальная подсистема земельного кадастра – фискальный кадастр, (ФК) – ведет земельными налогами, арендной платой, денежными поступлениями от всех операций с землей. ФК включает прогноз, начисление и контроль поступления от арендных платежей и земельного налога. Одна из задач ФК – определение базы налогообложения.

Правовой и фискальный кадастры в России создавались одновременно. Часть средств (в пределах 10 % от земельных платежей) используется для развития кадастра.

На рынке недвижимости в качестве товара выступают права на объекты недвижимости, поэтому необходимо их юридическое оформление. Это означает создание на каждый объект недвижимости кадастрового дела с последующей государственной регистрацией прав на него.

Государственный земельный кадастр – это систематизированный свод документированных сведений о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с ними объектов.

Государственный кадастровый учет земельных участков – описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земельных участков, в результате чего каждый участок получает характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Кадастровый номер необходим для кодировки объекта недвижимости; увязки земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости; увязки объектов

недвижимости с определенной территорией, экономической зоной, административным районированием; увязки графической и семантической информации в базе данных.

Проведение государственного кадастрового учета земельных отношений включает:

- 1) проверку представленных заявителем документов;
- 2) составление описаний земельных участков;
- 3) присвоение кадастровых номеров земельным участкам;
- 4) изготовление кадастровых карт (планов) земельных участков;
- 5) формирование кадастровых дел.

Кадастровый номер строений или других объектов недвижимости строится на основе кадастрового номера земельного участка с дополнением номера объекта на земельном участке. Кадастровый номер имеет иерархическую структуру.

Любое изменение границ земельного участка влечет за собой прекращение существования прежнего кадастрового номера.

Использованный кадастровый номер не может быть присвоен другому земельному участку, даже если участок под данным кадастровым номером прекратил свое существование.

Кадастровое дело – система управления территориями с учетом их обустройства, с обязательным отображением в регистрационных источниках информации органов государственной власти экономической деятельности на земельном участке.

Документы, содержащиеся в кадастровом деле, являются основанием для внесения сведений о земельном участке в Единый государственный реестр земель.

Перед государственным кадастровым учетом необходимо провести межевание земельных участков. По завершении межевых работ производитель работ формирует межевое дело.

Подготовленные землеустроителями планы участков еще не являются кадастровыми планами. Документы о межевании представляются землепользователем в земельную кадастровую палату для постановки участка на государственный кадастровый учет. По договору это могут сделать и землеустроители.

Только после проведения государственного кадастрового учета заинтересованному лицу выдается кадастровая карта (план) участка, которая содержит следующие основные сведения: 1) кадастровый номер; 2) местонахождение (адрес); 3) площадь; 4) категория земель и разрешенное использование земельного участка; 5) описание границ земельного участка; 6) зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения); 7) экономические характеристики; 8) качественные характеристики земельного участка; 9) наличие объектов недвижимого имущества.

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ЛАБОРАТОРНЫХ РАБОТ

2.1 Лабораторная работа №1 (2 часа).

Тема: «Оценка объектов недвижимости»

2.1.1 Цель работы: Закрепление студентами знаний по теме занятия

2.1.2 Задачи работы:

1. Оценить бизнес методом дисконтированных денежных потоков.
2. Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра.
3. Оценка стоимости предприятия методами сравнительного подхода (метод отраслевых коэффициентов).

2.1.3 Перечень приборов, материалов, используемых в лабораторной работе:

1. Калькулятор

2.1.4 Описание работы:

1.

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{CF_{n+1}}{(r-g)(1+r)^n}$$

где:

V – стоимость компании;

CF_i – денежный поток i-го периода;

CF_{n+1} – денежный поток в постпрогнозном периоде;

r – ставка дисконтирования (r = 6+10 = 16%);

g – долгосрочный темп роста денежного потока в постпрогнозном периоде;

n – длительность прогнозного периода.

2. Чистый годовой доход собственника производственно-технического центра будет складываться из поступлений арендной платы со всех занимаемых (90%) площадей за вычетом налоговых платежей и расходов на содержание, охрану и т.п.

Капитализированная стоимость будет определяться делением полученной величины чистого годового дохода на показатель доходности (не забудем привести его значение к безразмерной величине, разделив 12% на 100).

3. Оценка стоимости предприятия определяется по следующей формуле:

Оценка стоимости предприятия = (годовая прибыль предприятия) x(ценовой мультипликатор «цена-прибыль»)

Зная доходность акции и прибыль на акцию, можно определить цену акций предприятия по следующей формуле:

Цена акции = прибыль на акцию/доходность акций

2.2 Лабораторная работа №2 (2 часа).

Тема: «Инвестирование и финансирование объектов недвижимости»

2.2.1 Цель работы: Закрепление студентами знаний по теме занятия

2.2.2 Задачи работы:

1. Оценить эффективность инвестиционного проекта методом дисконтированного периода окупаемости.

2. Оценить эффективность инвестиционного проекта методом чистого современного значения (NPV- метод).

2.2.3 Перечень приборов, материалов, используемых в лабораторной работе:

1. Калькулятор

2.2.4 Описание работы:

1. Дисконтированный срок окупаемости инвестиций (Discounted Payback Period, DPP) - это срок, за который окупятся первоначальные затраты на реализацию проекта за счет доходов, дисконтированных по заданной процентной ставке (норме прибыли). Сущность метода дисконтированного срока окупаемости состоит в том, что с первоначальных затрат на реализацию инвестиционного проекта (ИП) последовательно вычитаются дисконтированные будущие доходы с тем, чтобы окупились инвестиционные расходы.

2. Метод чистого современного значения основан на использовании понятия чистого современного значения стоимости (Net Present Value):

$$NPV = CF_0 + \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{CF_t}{(1+r)^t} = \sum_{t=0}^T \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

где CF_k – k -тый чистый денежный поток;

r – стоимость капитала, привлеченного для инвестиционного проекта.

Процедура метода заключается в выполнении следующих операций:

1. Определяется современное значение каждого денежного потока, как входного так и выходного.

2. Суммируются все дисконтированные значения элементов денежных потоков и определяется критерий NRV

3. Принимается решение:

– для отдельного проекта, если $NRV \geq 0$, то проект принимается;

– для нескольких проектов (альтернативных), принимается тот, у которого положительное значение NRV является большим.

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

3.1 Практическое занятие №1 (4 часа)

Тема: «Сущность и общая классификация объектов недвижимости»

3.1.1 Задание для работы:

Разобрать с обучающимися следующие вопросы:

1. Сущность и признаки недвижимости.
2. Триединство объектов недвижимости. (СИВ)
3. Общая классификация объектов недвижимости
4. Жизненный цикл объектов недвижимости
5. Износ и амортизация недвижимости. (СИВ)
6. Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости.

3.1.2 Краткое описание проводимого занятия:

1. Устный опрос и (или) тестирование по теме занятия.
2. Решение задач по теме занятия.

3.1.3 Результаты и выводы:

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.

3.2. Практическое занятие №2 (2 часа)

Тема: «Оценка объектов недвижимости»

3.2.1 Задание для работы:

Разобрать с обучающимися следующие вопросы:

1. Виды стоимости объектов недвижимости.
2. Принципы оценки объектов недвижимости.
3. Методы оценки объектов недвижимости.
4. Этапы оценки объектов недвижимости. (СИВ)
5. Затратный подход к оценке объектов недвижимости.
6. Доходный подход к оценке объектов недвижимости. (СИВ)

7. Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости. (СИВ)

3.2.2 Краткое описание проводимого занятия:

1. Устный опрос и (или) тестирование по теме занятия.
2. Решение задач по теме занятия.

3.2.3 Результаты и выводы:

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.

3.3. Практическое занятие №3 (4 часа)

Тема: «Рынок недвижимости и его особенности»

3.3.1 Задание для работы:

Разобрать с обучающимися следующие вопросы:

1. Сущность рынка недвижимости.
2. Субъекты рынка недвижимости.
3. Функции рынка недвижимости.
4. Рынок недвижимости как интегрированная категория. (СИВ)
5. Инфраструктура рынка недвижимости.
6. Развитие рынка недвижимости на международном уровне. (СИВ)

3.3.2 Краткое описание проводимого занятия:

Устный опрос и (или) тестирование по теме занятия.

3.3.3 Результаты и выводы:

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.

3.4. Практическое занятие №4 (4 часа)

Тема: «Государственное регулирование рынка недвижимости»

3.4.1 Задание для работы:

Разобрать с обучающимися следующие вопросы:

1. Цели, принципы и формы государственного регулирования рынка недвижимости.
2. Государственная регистрация прав на недвижимость.
3. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. (СИВ)
4. Государственный учет объектов недвижимости. (СИВ)
5. Сделки с объектами недвижимости.
6. Операции с недвижимостью в жилищной сфере.

3.4.2 Краткое описание проводимого занятия:

1. Устный опрос и (или) тестирование по теме занятия.
2. Решение задач по теме занятия.

3.4.3 Результаты и выводы:

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.

3.5. Практическое занятие №5 (2 часа)

Тема: «Инвестирование и финансирование объектов недвижимости »

3.5.1 Задание для работы:

Разобрать с обучающимися следующие вопросы:

1. Кредитование объектов недвижимости (банковский кредит, залог, закладная).
2. Ипотечный кредит.
3. Субъекты и источники инвестирования в объекты недвижимости.
4. Инвестирование, основанное на корпоративных заимствованиях. (СИВ)
5. Основные схемы финансирования жилья.
6. Фонды развития жилищного строительства. (СИВ)

3.5.2 Краткое описание проводимого занятия:

1. Устный опрос и (или) тестирование по теме занятия.
2. Решение задач по теме занятия.

3.5.3 Результаты и выводы:

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.

3.6. Практическое занятие №6 (4 часа)

Тема: «Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости»

3.6.1 Задание для работы:

Разобрать с обучающимися следующие вопросы:

1. Профессиональные участники рынка недвижимости.
2. Развитие объектов недвижимости.
3. Содержание и основные направления риелторской деятельности.
4. Регулирование риелторской деятельности. (СИВ)
5. Оценочная деятельность на рынке недвижимости.
6. Страхование объектов недвижимости. (СИВ)

3.6.2 Краткое описание проводимого занятия:

1. Устный опрос и (или) тестирование по теме занятия.
2. Решение задач по теме занятия.

3.6.3 Результаты и выводы:

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.

3.7. Практическое занятие №7 (4 часа)

Тема: « Управление объектами недвижимости»

3.7.1 Задание для работы:

Разобрать с обучающимися следующие вопросы:

1. Сущность процесса управления объектами недвижимости.

2. Доверительное управление.
3. Управление жилыми объектами недвижимости.
4. Аренда как метод эффективного управления объектами недвижимости. (СИВ)
5. Налог на недвижимое имущество и сделки с ним. (СИВ)

3.7.2 Краткое описание проводимого занятия:

Устный опрос и (или) тестирование по теме занятия.

3.7.3 Результаты и выводы:

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.

3.8. Практическое занятие №8 (2 часа)

Тема: «Рынок земельных участков»

3.8.1 Задание для работы:

Разобрать с обучающимися следующие вопросы:

1. Сущность земельного участка как объекта недвижимости.
2. Целевое назначение земель в РФ. (СИВ)
3. Операции с земельными участками.
4. Аренда земельных участков и земельной доли.
5. Особенности залога земельных участков. (СИВ)

3.8.2 Краткое описание проводимого занятия:

1. Устный опрос и (или) тестирование по теме занятия.
2. Решение задач по теме занятия.

3.8.3 Результаты и выводы:

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.

3.9. Практическое занятие №9 (4 часа)

Тема: «Государственное регулирование земельных отношений»

3.9.1 Задание для работы:

Разобрать с обучающимися следующие вопросы:

1. Цели и формы государственного регулирования земельных отношений.
2. Функции государственного регулирования земель.
3. Государственный земельный кадастр.
4. Защита прав собственника земли. (СИВ)
5. Ответственность за нарушения земельного законодательства. (СИВ)

3.9.2 Краткое описание проводимого занятия:

Устный опрос и (или) тестирование по теме занятия.

3.9.3 Результаты и выводы:

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.

**4. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ СЕМИНАРСКИХ
ЗАНЯТИЙ** (не предусмотрены РУП)