

**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 заочная

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 «Рынок земельных участков»
2. Методические указания по выполнению лабораторных работ
 - 2.1. Лабораторная работа №1 «Оценка объектов недвижимости»
3. Методические указания по проведению практических занятий
 - 3.1. Практическое занятие №1 «Инвестирование и финансирование объектов недвижимости»
 - 3.2. Практическое занятие №2 «Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости»
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,- 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 воспроизведения 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.

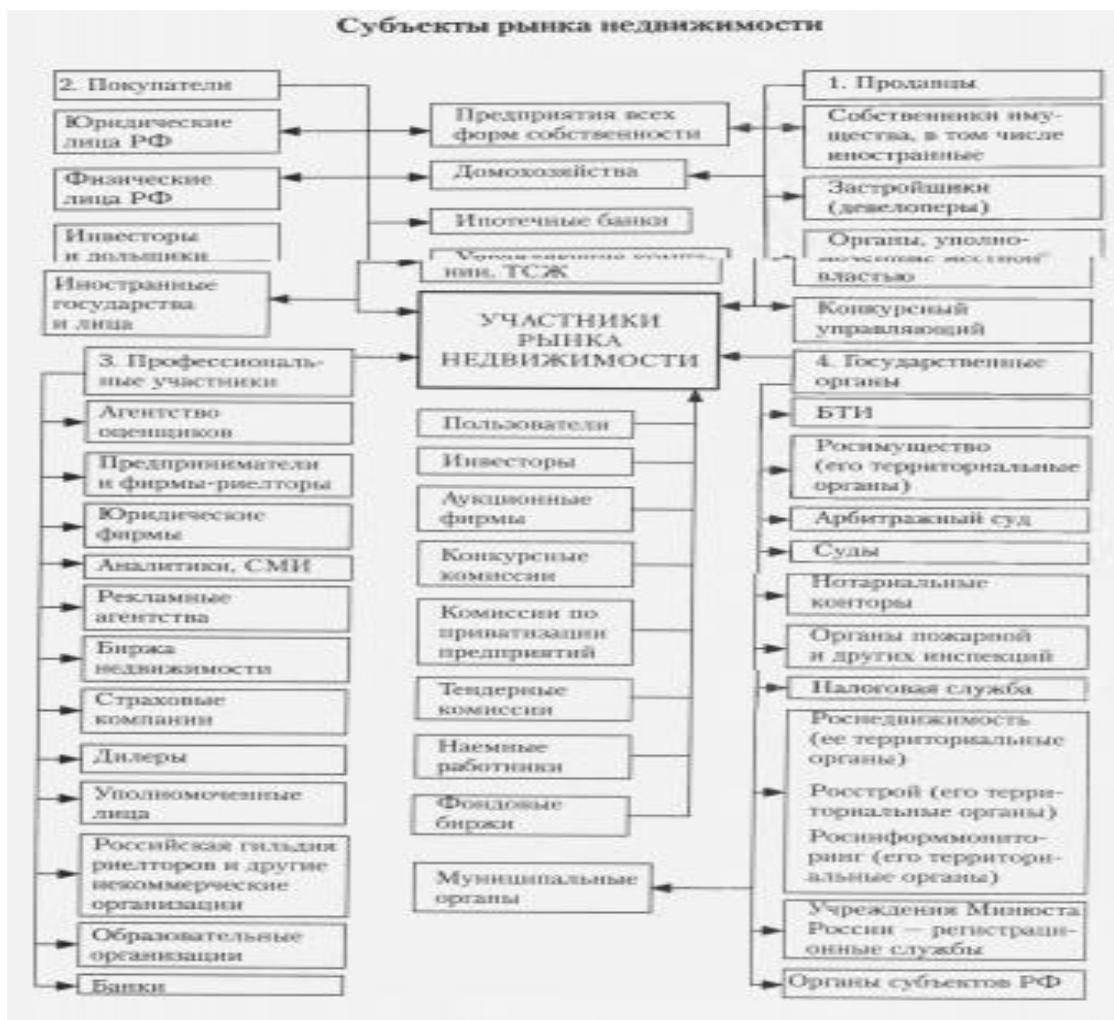


Рис.3.2 – Субъекты рынка недвижимости.

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;

редевелоперы
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: «Рынок земельных участков»

1.4.1. Вопросы лекции:

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

1.4.2. 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.

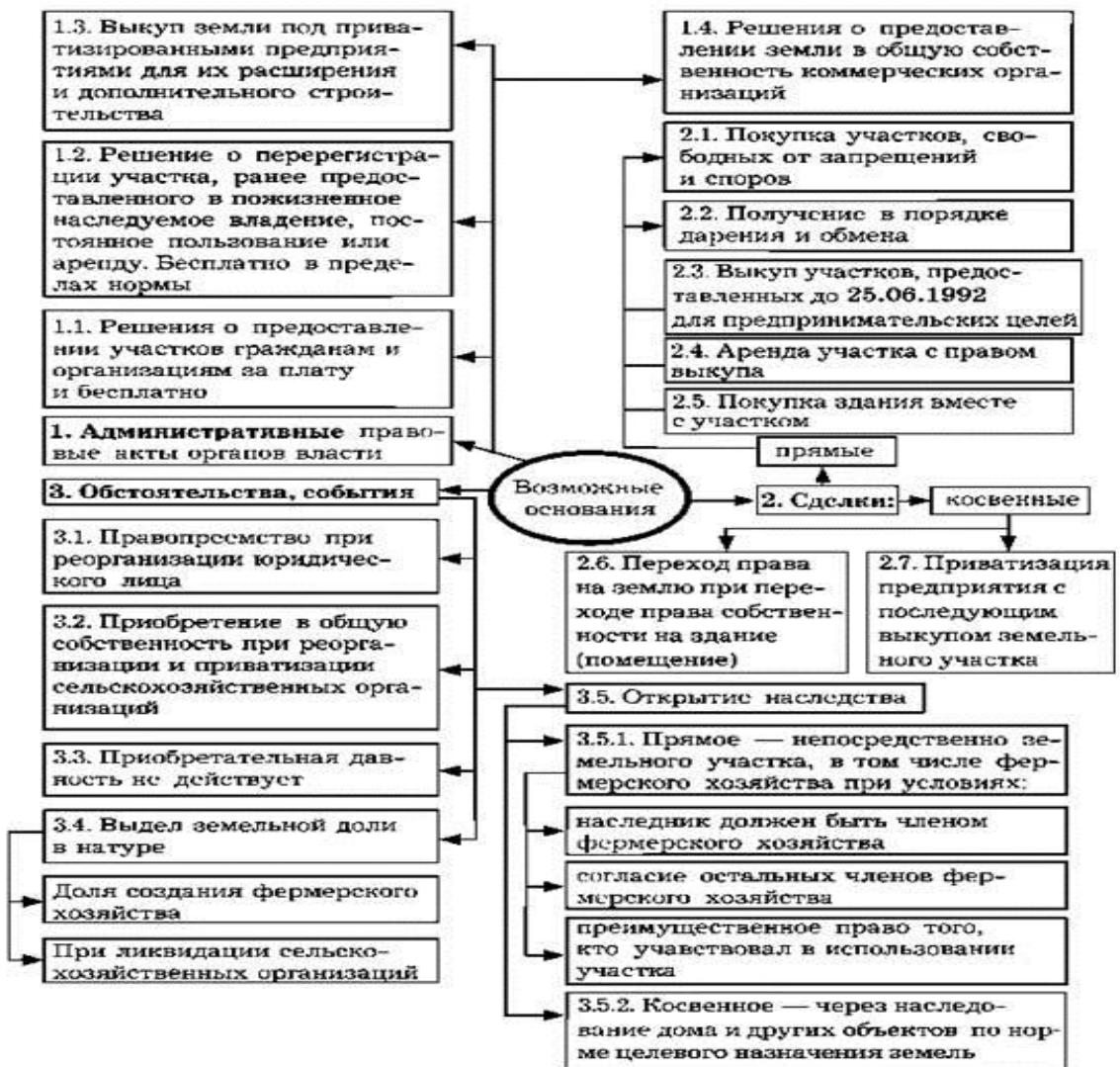


Рис 4.1 - Способы получения земельных участков в собственность граждан и юридических лиц

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. 4.2).

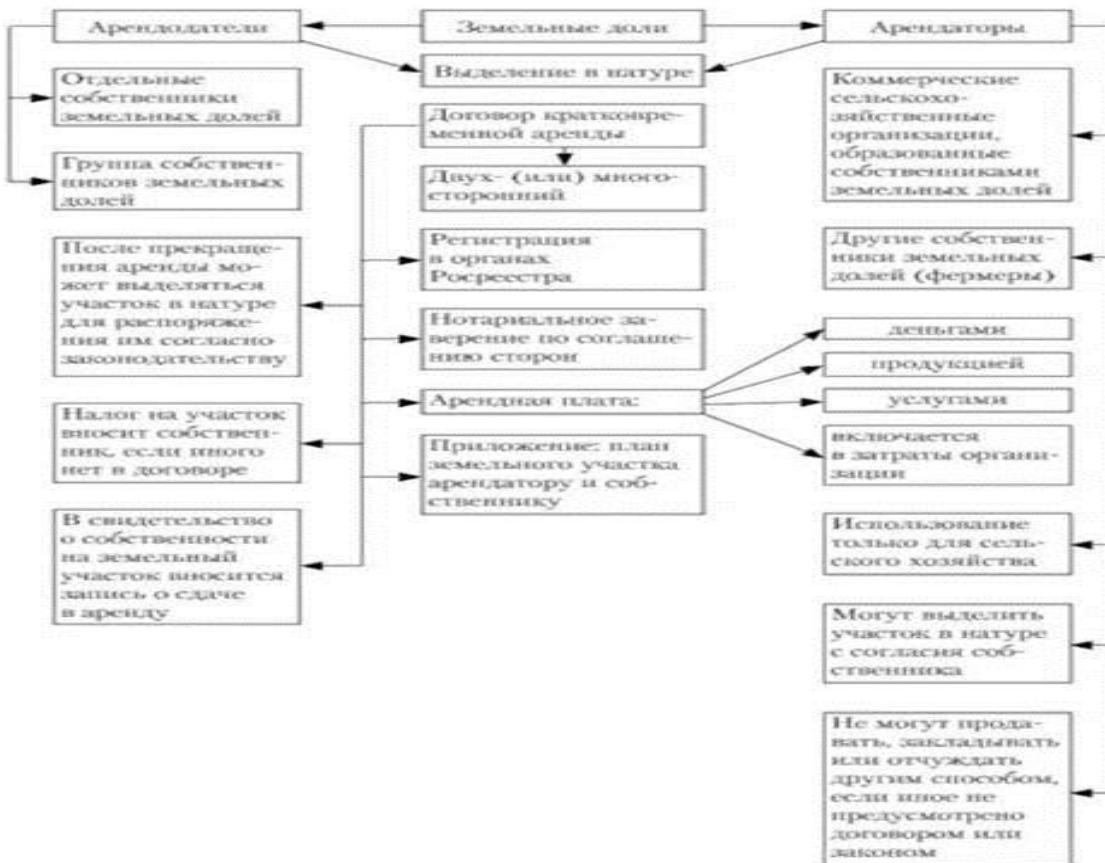


Рис 4.2 – Аренда земельных долей.

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.

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

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

3.1 Практическое занятие №1 (2 часа)

Тема: «Инвестирование и финансирование объектов недвижимости »

3.1.1 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)

3.1.2 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: «Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости»

3.2.1 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)

3.2.2 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.

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