

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

• ИЗДАТЕЛЬСТВО ТГТУ •

Министерство образования и науки Российской Федерации

ГОУ ВПО «Тамбовский государственный технический университет»

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Методические указания для студентов специальностей
080500 "Менеджмент",
080502 "Экономика и управление на предприятии (по отраслям)"



Тамбов
Издательство ТГТУ
2009

Рецензент
Доктор экономических наук, профессор,
заведующий кафедрой "Финансы и кредит"
В.В. Быковский

Составители:
И.И. Вайданич,
В.Н. Митрофанова,
А.И. Евсейчев

Э40 Экономика недвижимости : метод. указ. / сост. : И.И. Вайданич, В.Н. Митрофанова, А.И. Евсейчев. – Тамбов : Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2009. – 48 с. – 100 экз.

Изложена система отношений, возникающих в процессе операций с недвижимостью.

Предназначены для студентов специальностей 080500 "Менеджмент", 080502 "Экономика и управление на предприятии (по отраслям)".

ББК У22я73-5

Учебное издание

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Методические указания

Составители:

ВАЙДАНИЧ Инна Ивановна,
МИТРОФАНОВА Валентина Николаевна,
ЕВСЕЙЧЕВ Анатолий Игоревич

Редактор Е. С. Мордасова

Инженер по компьютерному макетированию М. А. Филатова

Подписано к печати 27.03.2009.

Формат 60 × 84 / 16. Объем 2,79 усл. печ. л.

Тираж 100 экз. Заказ № 107.

Издательско-полиграфический центр

Тамбовского государственного технического университета

392000, Тамбов, ул. Советская, 106, к. 14

ВВЕДЕНИЕ

Объекты недвижимости занимают особое место в системе общественных отношений, поскольку с ними прямо или косвенно связаны хозяйственная деятельность и приоритетные отношения людей во всех сферах их деятельности.

Сегодня именно объекты недвижимости представляются центральным звеном системы рыночной экономики страны. И это понятно – объект недвижимости не только особый товар, но одновременно и капитал, приносящий доход, и основание для оказания услуг с целью ведения эффективной предпринимательской деятельности.

Экономика недвижимости представляет собой систему отношений, возникающих в процессе операций с недвижимостью.

Знания дисциплины необходимы при подготовке современных специалистов, так как любой профессионал в настоящее время сталкивается в практической деятельности с процессами, происходящими на рынке недвижимости.

Главная цель методических указаний – освоение студентами знаний о сущности объектов недвижимости, правовых аспектах экономики недвижимости, основных операциях и подходах к оценке объектов недвижимости, особенностях рынка недвижимости и видах предпринимательской деятельности на нем.

1. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИЗУЧЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Тема 1. Объекты недвижимости

1.1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости.

Виды недвижимых вещей. Особенности отнесения материальных объектов к недвижимым. Родовые признаки объектов недвижимости. Предприятие как особый объект недвижимости. Сущность земельного участка как объекта недвижимости.

Методические указания

После изучения темы студенты должны:

- знать:
 - сущностные характеристики объектов недвижимости;
 - экономическое и юридическое содержание понятий "объект недвижимости", "недвижимость", "недвижимая вещь", "недвижимое имущество";
 - основные принципы классификации объектов недвижимости;
 - особенности предприятия как особого объекта недвижимости;
 - сущность понятия "земельный участок";
- уметь:
 - определять и объяснять сущность любого объекта недвижимости как блага либо как источника дохода;
 - объяснить критерии отнесения вещей к недвижимым;
- владеть:
 - специальной терминологией и лексикой данной темы.

Литература [1].

Контрольные вопросы для самопроверки

1. Как Гражданский кодекс РФ определяет недвижимое имущество?
2. Чем объясняется необходимость выделения недвижимого имущества из остального?

3. Раскройте сущностные характеристики объектов недвижимости.
4. Перечислите основные элементы предприятия как имущественного комплекса.
5. В чем различие понятий "земля" и "земельный участок"?

Тема 2. Правовые аспекты экономики недвижимости

2.1. Собственность и право собственности. Собственность как экономическая категория. Понятие и содержание права собственности. Понятие "недвижимая собственность".

2.2. Ограниченные вещные права. Понятие, виды.

2.3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Цели и задачи. Принципы. Объекты. Единый государственный реестр прав и сделок. Кадастровый учет объектов недвижимости.

2.4. Налоговый учет объектов недвижимости.

Плата за землю. Налог на имущество физических лиц. Налог на имущество юридических лиц. Единый налог на недвижимость.

Методические указания

После изучения темы студенты должны:

- знать:
 - значение понятий "собственность" и "право собственности", "ограниченные вещные права";
 - правовое содержание понятий "государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней";
 - права на недвижимость, подлежащие обязательной регистрации;
 - виды налогов, уплачиваемых в сфере недвижимости;
- уметь:
 - раскрыть понятие "недвижимая собственность";
 - объяснять структуру кадастрового номера объекта недвижимости;
 - определять расчетную базу основных налогов на недвижимость;
- владеть:
 - специальной терминологией и лексикой данной темы;
 - знаниями о правовых аспектах дисциплины.

Литература [1 – 4].

Контрольные вопросы для самопроверки

1. Раскройте экономическое содержание отношений собственности.
2. Что такое триада полномочий собственника объекта недвижимости? Какова их сущность?
3. Охарактеризуйте понятие "ограниченные вещные права", их соотношение с правом собственности.
4. Каковы юридические особенности ограниченных вещных прав? Их виды?
5. Расскажите о целях и задачах государственной регистрации объектов недвижимости.
6. Назовите принципы, на которых базируется система государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней?
7. Каково правовое значение государственной регистрации прав на недвижимость и государственной регистрации сделок с ней?
8. Назовите виды налогов в сфере недвижимости

Тема 3. Сделки с объектами недвижимости

3.1. Виды сделок с объектами недвижимости.

Особенности различных видов сделок.

3.2. Условия эффективной продажи объектов недвижимости.

Подготовка объекта недвижимости к продаже. Организация продажи и оформление сделки. Оптимизация возникающих налоговых платежей.

3.3. Договор купли-продажи объектов недвижимости (зданий, сооружений).

Понятие договора. Форма и заключение договора. Существенные условия договора. Исполнение договора. Качество передаваемого объекта недвижимости.

3.4. Договор купли-продажи жилого помещения.

Особенности продажи жилого помещения. Проверка документов. Задаток или аванс. Оформление сделки, платежи.

3.5. Аренда объектов недвижимости.

Основные признаки договоров аренды. Особенности регламентации арендных отношений. Объекты аренды. Арендодатели и арендаторы. Срок договора аренды. Последствия ненадлежащего исполнения договора аренды. Арендная плата. Пользование арендованным объектом. Возврат объекта по окончании срока аренды. Выкуп арендованного объекта.

Методические указания

После изучения темы студенты должны:

- **знать:**

- виды сделок с объектами недвижимости;
- существенные условия сделок с объектами недвижимости;
- особенности оформления сделок с объектами недвижимости;
- порядок подготовки объектов недвижимости к продаже или сдаче в аренду;
- обязанности продавцов (арендодателей) и покупателей (арендаторов) при исполнении сделок с объектами недвижимости;

- **уметь:**

- объяснять особенности исполнения сторонами договора купли-продажи или аренды объекта недвижимости;

- **владеть:**

- знаниями об особенностях видов сделок с изучаемыми объектами недвижимости.

Литература [1 – 6].

Контрольные вопросы для самопроверки

1. Назовите виды сделок с объектами недвижимости.
2. Каковы особенности участия недвижимости в гражданском обороте?
3. Раскройте содержание понятия "сделка" и его соотношение с понятием "договор".
4. Назовите формы сделок с объектами недвижимости.
5. Раскройте понятие договора купли-продажи объекта недвижимости.
6. Каковы существенные условия для договора купли-продажи зданий и сооружений, жилых помещений и аренды объектов недвижимости?
7. Расскажите о моменте вступления в силу договоров купли-продажи зданий и сооружений, жилых помещений и аренды объектов недвижимости.
8. Что означает подписание акта о передаче объекта недвижимости для сторон договоров?
9. В каких случаях требуется нотариальное удостоверение сделок с объектами недвижимости?

Тема 4. Оценка объектов недвижимости

4.1. Виды стоимости объектов недвижимости.

Стоимость в обмене. Стоимость в пользовании. Формы их проявления. Рыночная стоимость.

4.2. Принципы оценки объектов недвижимости.

Принципы, основанные на представлениях пользователя. Принципы, связанные с объектом недвижимости. Принципы, обусловленные рыночной средой. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

4.3. Затратный подход к оценке объектов недвижимости.

Сущность. Область применения. Преимущества, недостатки. Стоимость воспроизводства и замещения. Алгоритм определения стоимости объекта. Методы определения полной стоимости воспроизводства или замещения. Износ. Методы его определения.

4.4. Рыночный (сравнительный) подход к оценке объектов недвижимости.

Сущность. Область применения. Преимущества, недостатки. Алгоритм определения стоимости. Элементы сравнения. Правила внесения поправок. Методы определения поправок.

4.5. Доходный подход к оценке объектов недвижимости.

Сущность. Преимущества, недостатки. Основные этапы оценки. Определение дохода от использования объекта. Методы пересчета потенциальных доходов в текущую стоимость объекта: метод прямой капитализации и метод дисконтирования будущих доходов. Их сущность. Методы определения коэффициентов капитализации и дисконтирования.

4.6. Выбор метода оценки.

Характер объекта. Функции оценки. Цель оценки.

Методические указания

После изучения темы студенты должны:

- знать:
 - различие между понятиями "цена" и "стоимость" объектов недвижимости;
 - законодательное определение рыночной стоимости объектов недвижимости;
 - сущность подходов к оценке объектов недвижимости: затратного, сравнительного и доходного;
 - области применения подходов к оценке объектов недвижимости;
 - основные методы расчетов, используемых при оценке объектов недвижимости различными подходами;
- уметь:
 - объяснить, чем отличается оценка стоимости недвижимости от "классического" ценообразования;
 - объяснить, что подразумевается под рыночной стоимостью объекта при применении затратного подхода и чем оправдано такое предположение;
 - объяснить понятия физический, функциональный и внешний износ, устранимый износ и неустранимый износ объектов недвижимости;
 - выбирать единицу сравнения при оценке объектов недвижимости сравнительным подходом;
 - сформулировать функции и цели оценки;
- владеть:
 - терминологией в области оценки объектов недвижимости;
 - принципами оценки объектов недвижимости;
 - последовательностью действий при определении стоимости объектов недвижимости различными подходами.

Литература [1, 7].

Контрольные вопросы для самопроверки

1. В чем различие понятий "цена" и "стоимость" объекта недвижимости.
2. Расскажите о группах принципов оценки объектов недвижимости.
3. Раскройте алгоритм расчетов при затратном подходе к оценке объектов недвижимости.
4. Раскройте алгоритм расчетов при сравнительном подходе к оценке объектов недвижимости.
5. Раскройте алгоритм расчетов при доходном подходе к оценке объектов недвижимости.
6. В чем различия между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения объектов недвижимости при затратном подходе к их оценке.
7. В чем отличие оценочного износа от бухгалтерского износа.
8. Каковы основные элементы сравнения объектов недвижимости при сравнительном подходе к их оценке.
9. В чем суть корректировок оцениваемого и сравниваемого объектов?
10. Объясните принцип определения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта при сравнительном подходе к его оценке.
11. Каков порядок определения дохода от использования объекта?
12. Раскрыть содержание коэффициентов капитализации и дисконтирования и методы их определения.

Тема 5. Рынок недвижимости

5.1. Особенности рынка недвижимости.

Определение рынка недвижимости. Характеристика рынка недвижимости, в том числе особенности взаимодействия спроса и предложения, ликвидность, риски.

5.2. Рыночные структуры.

Методические указания

После изучения темы студенты должны:

- **знать:**
 - сущность понятия "рынок недвижимости" и основные функции рынка недвижимости;
 - особенности рынка недвижимости;
 - составляющие рынка недвижимости, его сегменты;
 - отличие рынка недвижимости от рынка стандартизированных товаров;
- **уметь:**
 - характеризовать структуру рынка недвижимости или отдельного его сегмента;
 - характеризовать субъектов рынка недвижимости и процессы, осуществляемые ими;
- **владеть:**
 - терминологией, касающейся рынка недвижимости;
 - знаниями об особенностях рынка недвижимости.

Литература [1].

Контрольные вопросы для самопроверки

1. Каковы функции рынка недвижимости?
2. Охарактеризуйте рыночные структуры рынка недвижимости.

3. Каково влияние спроса и предложения на состояние рынка недвижимости?
4. Предложите классификацию рынка недвижимости по различным признакам: по способу совершения сделок, видам сделок, функциональному назначению, виду объектов недвижимости.

Тема 6. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости

6.1. Виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости.

Профессиональные участники рынка недвижимости. Развитие (создание) объектов недвижимости (девелопмент). Содержание и основные направления риэлтерской деятельности.

6.2. Оценочная деятельность и страхование на рынке недвижимости.

Оценочная деятельность, субъекты и объекты оценки. Технология оценки объектов недвижимости: этапы оценки, особенности их содержания. Страхование объектов недвижимости. Страхование профессиональной ответственности субъектов рынка недвижимости.

6.3. Управление объектами недвижимости.

Субъекты и объекты управления недвижимостью. Доверительное управление. Аренда как метод эффективного управления объектами недвижимости. Управление техническим состоянием объектов недвижимости.

Методические указания

После изучения темы студенты должны:

- знать:
 - основные виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости;
 - виды страхования объектов недвижимости;
 - функции риэлтерских организаций;
 - технологию процесса оценки объектов недвижимости;
 - направления управленческой деятельности объектами недвижимости.
- уметь:
 - различать функции профессиональных участников рынка недвижимости;
 - характеризовать содержание риэлтерской деятельности;
 - объяснять основной смысл страхования объектов недвижимости и профессиональной деятельности оценщика;
 - характеризовать управление техническим состоянием объектами недвижимости;
- владеть:
 - терминологией по оценке, страхованию и управлению недвижимостью;
 - критериями качества сделок с риэлтерскими организациями.

Литература [1].

Контрольные вопросы для самопроверки

1. Привести примеры профессиональных участников рынка недвижимости и направления их деятельности.
2. Раскрыть основные обязанности риэлторов по оказанию услуг по приобретению недвижимости.
3. Объяснить основные этапы процесса оценки объектов недвижимости.
4. Каковы возможные случаи страховой защиты при страховании профессиональной ответственности оценщиков?
5. В чем суть процесса управления недвижимостью на определенном цикле жизни объекта недвижимости?

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ

При изучении дисциплины рекомендуется обратить внимание на следующие положения тем дисциплины.

Тема 1. Объекты недвижимости

1.1. Сущность и основные признаки объектов недвижимости (рис. 1).

Гражданским кодексом к недвижимости отнесены земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимости может быть отнесено и иное имущество.



Рис. 1. Признаки объектов недвижимости

С точки зрения экономики объект недвижимости можно рассматривать как благо и как источник дохода (рис. 2).

Сущность объектов недвижимости заключается в триединстве категорий: материальной (физической), правовой и экономической (рис. 3).

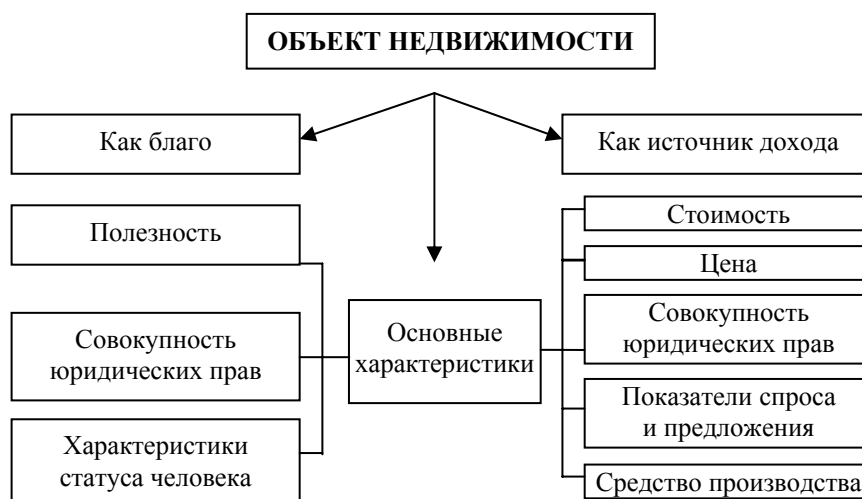


Рис. 2. Сущностные характеристики объектов недвижимости

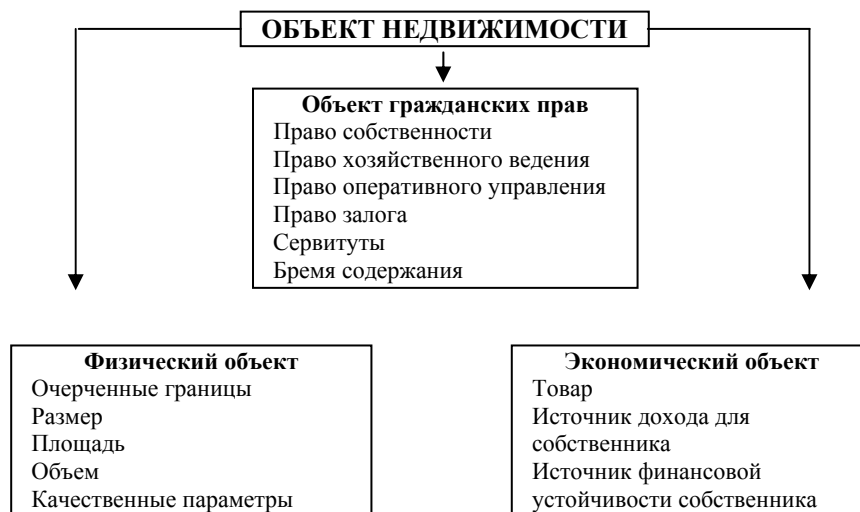


Рис. 3. Триединство объектов недвижимости

Классификация объектов недвижимости предполагает выделение в их структуре двух элементов: естественные (природные) объекты и искусственные постройки, которые можно разбить на подгруппы на базе различных типологических критериев (рис. 4).



Рис. 4. Укрупненная классификация объектов недвижимости

Жизненный цикл объекта недвижимости можно разделить на три этапа (рис. 5). Каждый этап включает в себя определенные мероприятия и действия собственника.

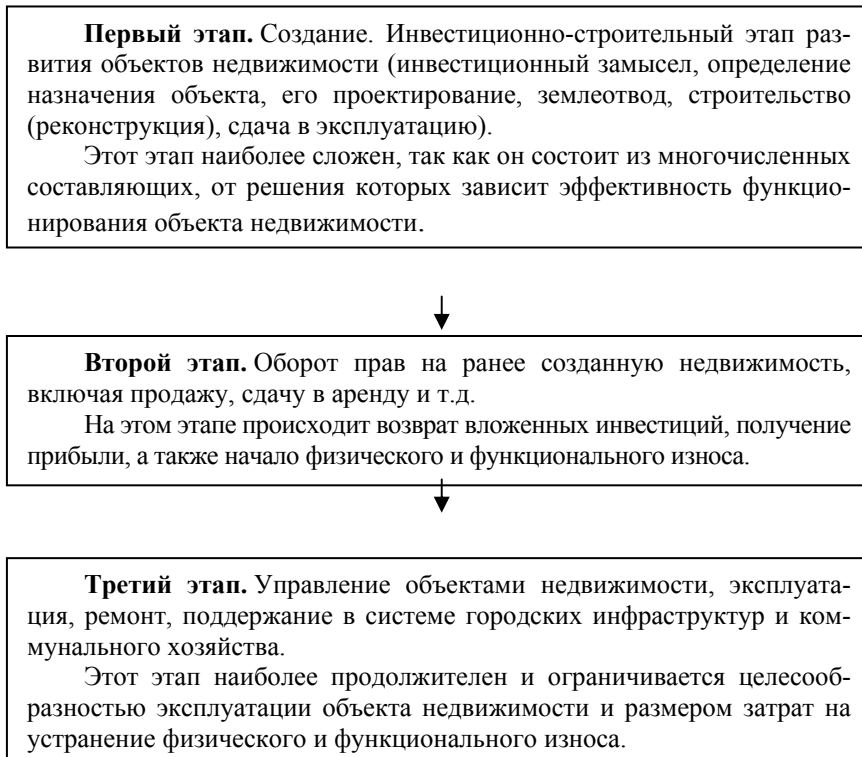


Рис. 5. Этапы существования объекта недвижимости

Тема 2. Правовые аспекты экономики недвижимости

2.1. Понятие и виды недвижимых вещей.

2.2. Собственность и право собственности.

2.3. Ограниченные вещные права.

2.4. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В Гражданском кодексе Российской Федерации (ГК РФ) понятие недвижимость определяет правовые отношения как к объектам собственности, т.е. определяет совокупность прав на объект собственности. Деление объектов на недвижимое и движимое имущество проведено по основанию, связанному с правом (законом), а не с их физической сущностью. В соответствии с ГК РФ право собственности предполагает правомочия владения, распоряжения и использования объектов недвижимости в интересах собственника, но в пределах, предусмотренным законодательством (рис. 6).

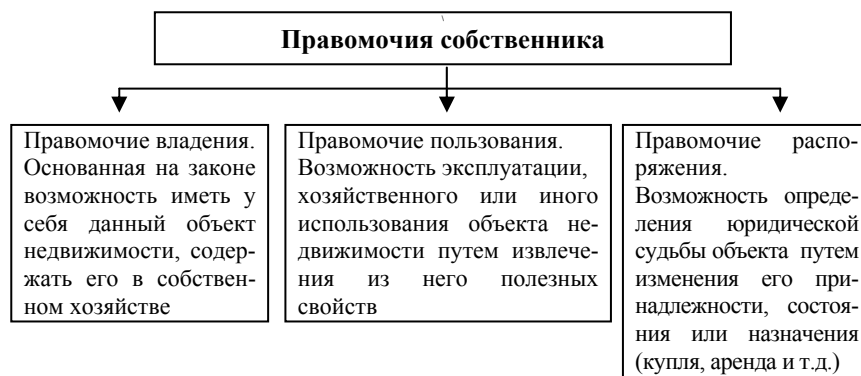


Рис. 6. Триада правомочий собственника

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. Объекты государственной регистрации представлены на рис. 7.

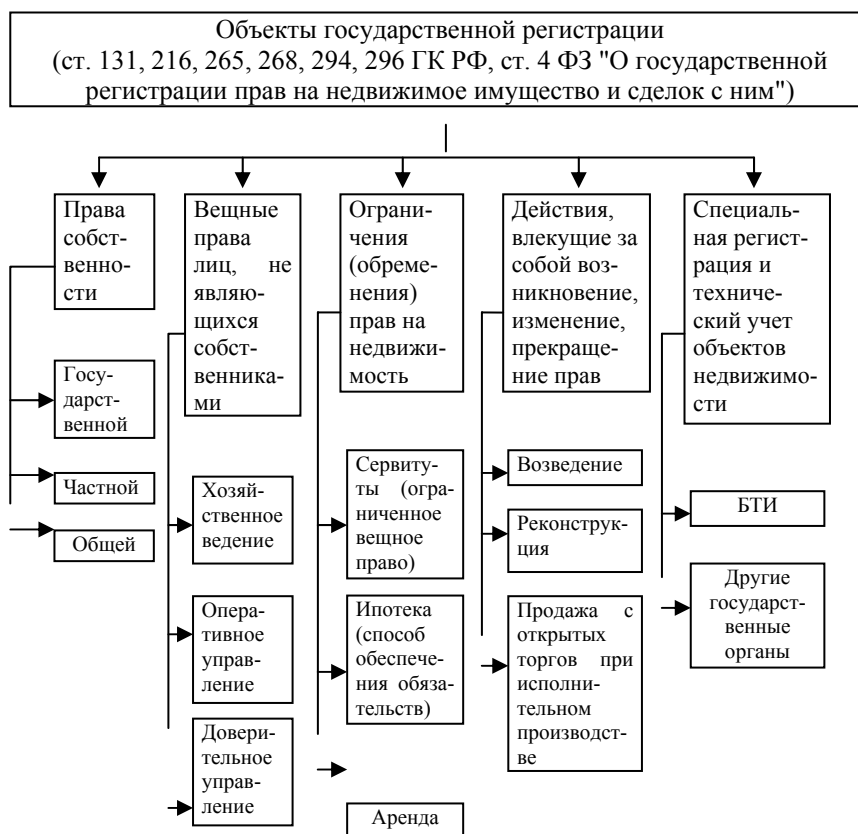


Рис. 7. Классификация объектов государственной регистрации
Тема 3. Сделки с объектами недвижимости

3.1. Виды сделок с объектами недвижимости.

3.2. Договор купли-продажи объектов недвижимости (зданий, сооружений).

Сделкой называют осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей.

Сделки бывают действительные и недействительные (рис. 8).

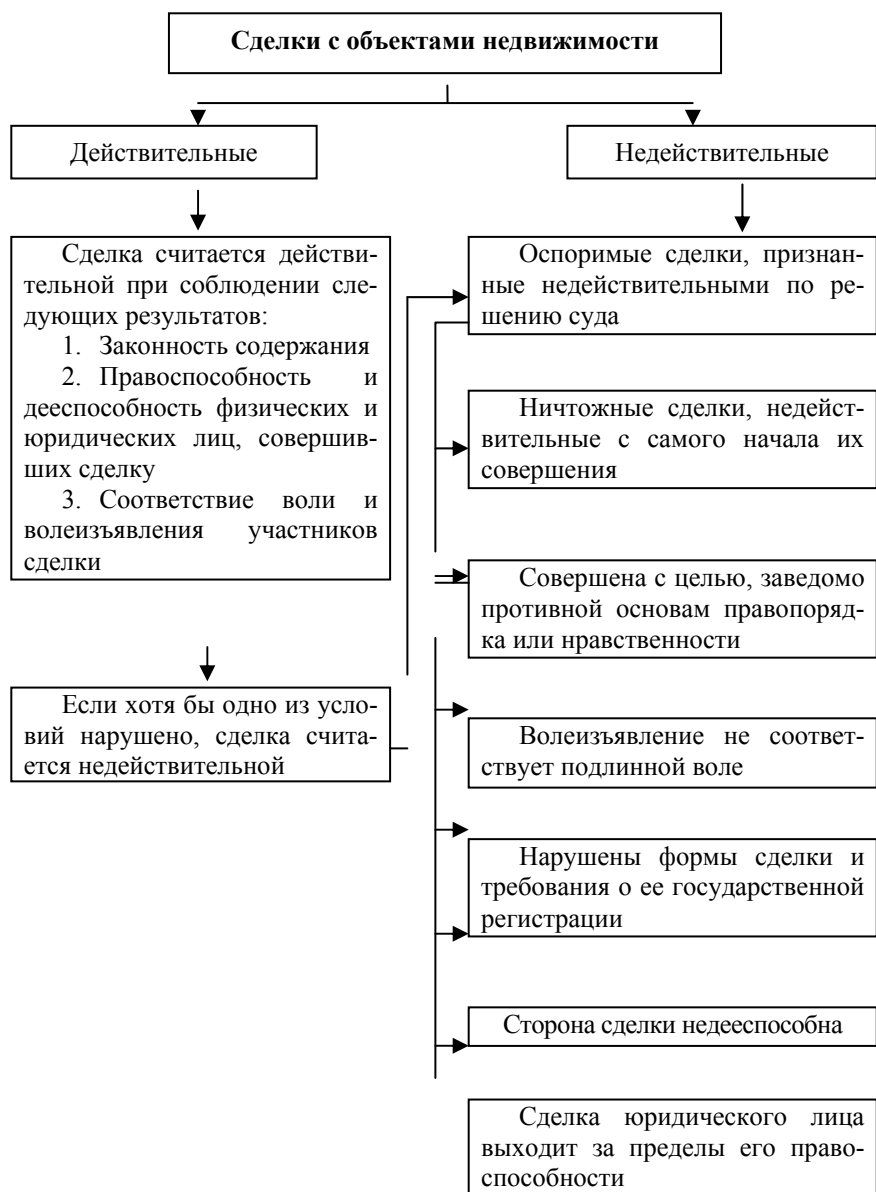


Рис. 8. Сделки с объектами недвижимости

С объектами недвижимости могут заключаться различные виды сделок, как с изменением собственника, так и с изменением правомочий пользования и владения (рис. 9).



Рис. 9. Виды сделок с объектами недвижимости

Содержание договора купли-продажи представлено на рис. 10. При этой сделке заключается письменный договор купли-продажи объекта недвижимости (земельный участок, здания, сооружения) в собственность покупателя, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену.

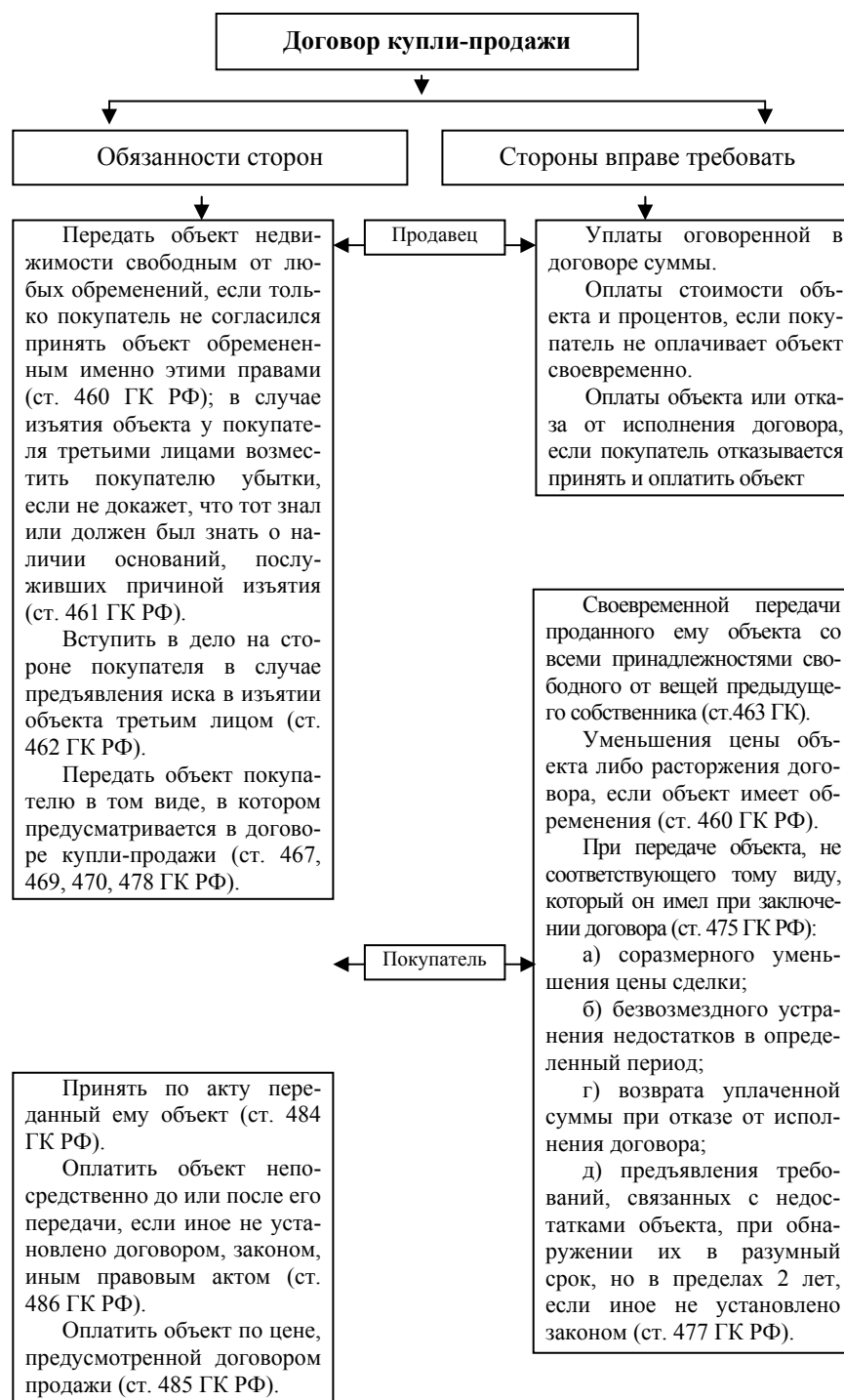


Рис. 10. Содержание договора купли-продажи объекта недвижимости

По договору аренды арендодатель (собственник объекта или лицо, уполномоченное на это законом или собственником) обязуется предоставить арендатору объект недвижимости за арендную плату во временное владение и пользование или только во временное владение. В зависимости от условий дальнейшего перехода права собственности к арендатору аренда коммерческой недвижимости подразделяется на текущую или долгосрочную (рис. 11).

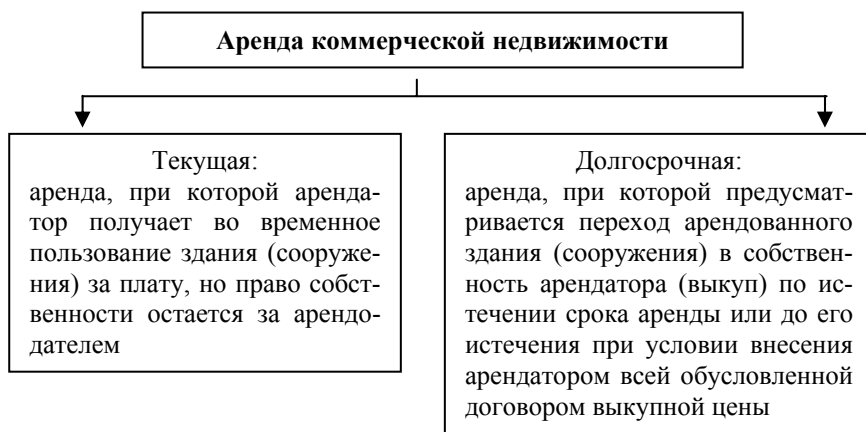


Рис. 11. Аренда объектов коммерческой недвижимости

Права и обязанности сторон по договору аренды представлены на рис. 12 и 13.

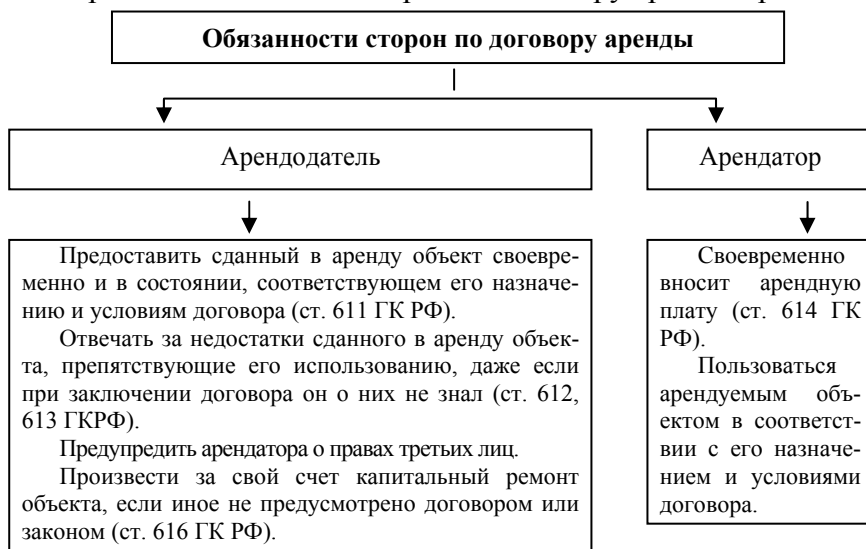


Рис. 12. Взаимоотношения арендодателя и арендатора

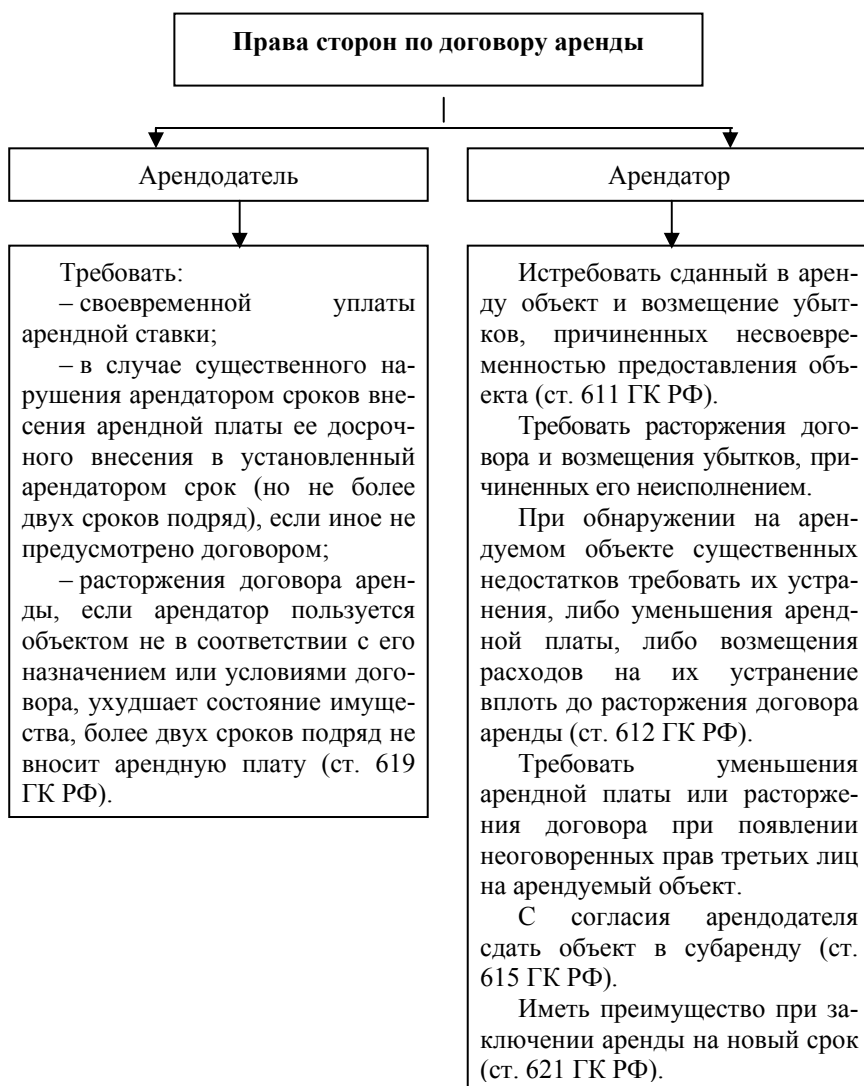


Рис. 13. Взаимоотношения арендодателя и арендатор

Тема 4. Оценка объектов недвижимости

- 4.1. Виды стоимости объектов недвижимости.
- 4.2. Принципы оценки объектов недвижимости.
- 4.3. Затратный подход к оценке объектов недвижимости.
- 4.4. Рыночный (сравнительный) подход к оценке объектов недвижимости.
- 4.5. Доходный подход к оценке объектов недвижимости.
- 4.6. Выбор метода оценки.

При осуществлении оценки в качестве ее цели могут рассматриваться различные виды стоимостей, однако наиболее распространенной расчетной суммой является рыночная стоимость объектов недвижимости.

Принципы оценки объектов недвижимости тесно связаны между собой. Для достоверной и точной оценки объектов недвижимости необходимо стремиться к учету всех принципов, составляющих основу затратного, рыночного или доходного подходов (рис. 14).

	Принципы, отражающие компоненты объекта	Принципы, основанные на представлениях пользователя	Принципы, связанные с рыночной средой
Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования	– вклада; – предельной продуктивности; – сбалансированности	– замещения; – полезности; – ожидания	– внешних воздействий; – изменения; – спроса и предложения; – соответствия; – конкуренции

Рис. 14. Основные принципы оценки объектов недвижимости

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости позволяет выявить из возможных вариантов использования объекта наилучший и наиболее доходный вариант и именно его использовать для оценки. 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. При этом учитываются только те варианты использования объектов недвижимости, которые: соответствуют юридическим нормам; их можно реализовать физически; они осуществимы финансово и обеспечивают наивысшую стоимость объекта недвижимости.

Пример: Имеется три варианта использования земельного участка:

	Гостиница	Склад	Бензозаправочная станция
Стоимость улучшений (зданий, сооружений), тыс. р.	250	180	120
Стоимость земельного участка, тыс. р.	50	40	30
Стоимость объекта, тыс. р.	300	220	150

Инвестор по индивидуальным соображениям выбрал вариант использования со складом. Какова будет стоимость объекта, исходя из принципа наилучшего и наиболее эффективного использования?

Ответ: 230 тыс. р. (180 + 50).

Основу алгоритма затратного подхода к оценке объектов недвижимости составляют расчеты затрат на воспроизводство оцениваемых строений с учетом всех видов износа (рис. 15). К полученной стоимости добавляется рыночная стоимость земельного участка.

Затратный подход базируется на предположении, что типичный покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

Оценка на основе затратного подхода является целесообразной в следующих случаях:

- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;
- технико-экономический анализ нового строительства или реконструкции;
- оценка общественно-государственных и специальных объектов;
- оценка для целей страхования и налогообложения.

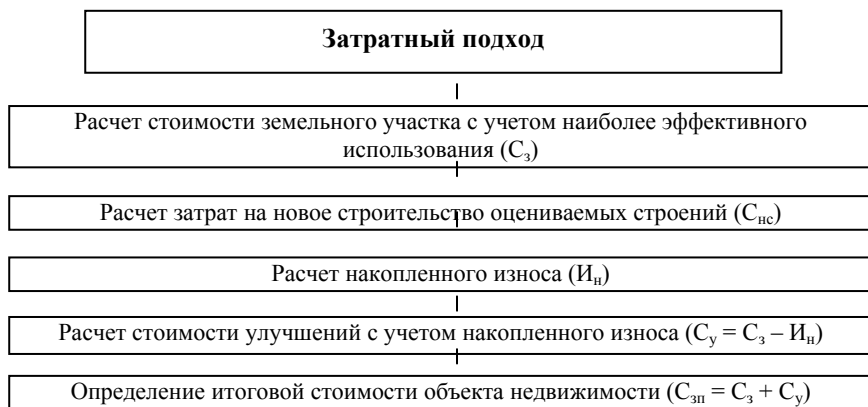


Рис. 15. Алгоритм затратного подхода при оценке объекта недвижимости

Износ объектов недвижимости – это снижение их стоимости под действием различных причин. Классификация видов износа представлена на рис. 16.



Рис. 16. Классификация видов износа объекта недвижимости

Пример: Определить общую расчетную стоимость жилого объекта недвижимости с домом площадью 230 м².

Исходные данные:

Стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты	5400 р. / м ²
Стоимость воспроизводства гаража площадью 30 м ²	2100 р. / м ²
Стоимость воспроизводства всех сооружений во внутреннем дворе	100 тыс. р.
Общий устранимый физический износ	120 тыс. р.
Общий неустранимый физический износ	50 тыс. р.
Общее устранимое функциональное устаревание	50 тыс. р.
Стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж	500 тыс. р.

Решение: Полная стоимость воспроизводства жилого объекта:

$$(230 \cdot 5400) + (30 \cdot 2100) + 100\,000 = 1\,405\,000 \text{ р.}$$

Общий накопленный износ:

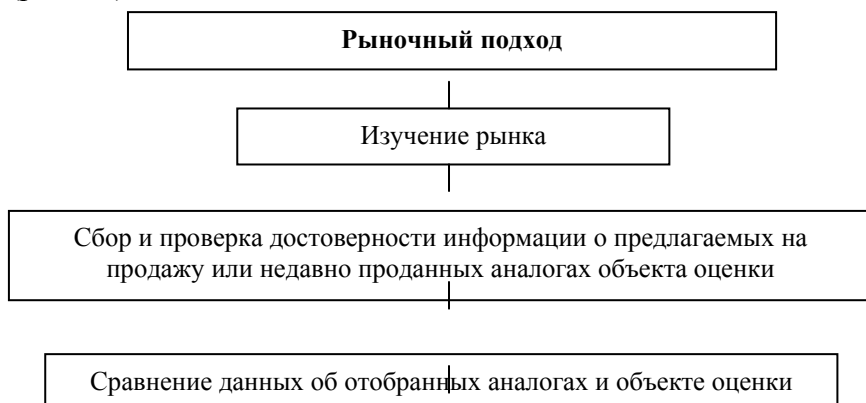
$$120\,000 + 50\,000 + 50\,000 = 220\,000 \text{ р.}$$

Расчетная стоимость объекта:

$$1\,405\,000 - 220\,000 + 500\,000 = 1\,685\,000 \text{ р.}$$

Рыночный подход основан на анализе рыночных продаж и используется для оценки большинства объектов недвижимости на активных рынках. Основным смыслом осуществляемых в рамках рыночного подхода операций состоит в том, что покупатель объекта недвижимости не заплатит на него цену больше той, по которой может быть приобретен аналогичный по всем показателям объект недвижимости.

Последовательность действий при оценке объекта недвижимости рыночным подходом (рис. 17):



Корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с их отличиями от объекта оценки

Установление стоимости объекта оценки

Рис. 17. Алгоритм рыночного подхода

Пример: Определить стоимость складского помещения, расположенного в районе А, если известны следующие данные о недавних продажах объектов-аналогов:

№ продажи	Цена продажи, тыс. р.	Характеристики относительно объекта оценки		Район
		Подъездные пути	Пожароохранная сигнализация	
1	790	Хуже на 15%	Аналогичная	А
2	940	Аналогичные	Хуже на 5 %	С
3	870	Лучше на 10 %	Аналогичная	Д

Известно также, что складские помещения в районе А дешевле, чем в районе С, на 10 % и дороже, чем в районе Д, на 15 %.

Решение: Рассчитаем скорректированные цены продаж объектов аналогов:

№ продажи	Цена продажи, тыс. р.	Корректировки в долях			Скорректированная цена продажи, тыс. р.
		Подъездные пути	Пожароохранная сигнализация	Район	
1	790	1,15	1,00	1,00	908,5
2	940	1,00	1,05	0,90	888,3
3	870	0,90	1,00	1,15	900,5

Стоимость оцениваемого складского помещения можно принять равной 900 тыс. р.

Доходный подход заключается в пересчете потоков будущих доходов в их текущую стоимость (рис. 18). При этом важно располагать данными стоимости денег во времени, так как:



Рис. 18. Основные этапы оценки объектов доходным подходом

– любой объект оценки доходного подхода связан с получением прибыли и от момента вложения средств до момента получения результатов протекает определенный период времени;

– при принятии решения о вложении средств в объект недвижимости учитываются факторы, заложенные в основу функции сложного процента: информация, риск и неопределенность, возможность альтернативного использования денег.

При оценке доходных объектов в основу стоимости могут закладываться доходы от эксплуатации, перепродажи, аренды объектов недвижимости.

Метод прямой капитализации используется, если прогнозируются постоянные или плавно изменяющиеся доходы. В основе данного метода лежит определение ставки капитализации, учитывающей как чистую прибыль от использования оцениваемого объекта недвижимости, так и возмещение капитала, затраченного на его приобретение. Стоимость объекта определяется делением спрогнозированного чистого операционного дохода на рыночное значение ставки капитализации.

Пример. Собственник магазина пожелал продать свой объект недвижимости. Чистый операционный годовой доход оценивается в размере 60 тыс. р. Рыночная ставка капитализации – 11 %. Определить возможную стоимость магазина.

Ответ: $60\ 000 : 0,11 = 545,5$ тыс. р.

Дисконтирование будущих доходов используется, если динамика их изменения значительна или эти изменения имеют нерегулярный характер. Стоимость объекта определяется как сумма текущих стоимостей будущих доходов путем отдельного дисконтирования каждого из них и вероятной цены продажи объекта недвижимости (реверсии) на конец периода владения на основе функции сложного процента. В качестве ставки дисконтирования применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли.

Пример. В течение восьми лет объект недвижимости будет сдаваться в аренду за 200 тыс. р. платежи будут поступать в конце года. Ставка дисконтирования 14 %. В конце восьмого года объект будет продан за 1 100 тыс. р. Какова текущая стоимость объекта недвижимости?

Решение:

1) Определяем текущую стоимость платежей:

$$200\,000 \{ 1 / (1 + 0,14) + 1 / (1 + 0,14)^2 + 1 / (1 + 0,14)^3 + 1 / (1 + 0,14)^4 + 1 / (1 + 0,14)^5 + 1 / (1 + 0,14)^6 + 1 / (1 + 0,14)^7 + 1 / (1 + 0,14)^8 \} = \\ = 200\,000 \cdot 4,638866 = 927\,773 \text{ р.}$$

2) Определяем текущую стоимость реверсии:

$$1\,100\,000 \cdot [1 / (1 + 0,14)^8] = 385\,615 \text{ р.}$$

3) Суммируем полученные текущие стоимости

$$927\,773 + 385\,615 = 1\,313\,388 \text{ р.}$$

Ответ: Текущая стоимость объекта недвижимости 1 313,4 тыс. р.

Согласование результатов оценки, полученных рассмотренными подходами, может осуществляться тремя способами: как среднеарифметической величины, математическим взвешиванием и субъективным взвешиванием результатов оценки.

Математическое взвешивание результатов оценки заключается в придании определенных весов (в %) каждому результату оценки стоимости объекта и расчета средневзвешенной величины, которая и будет окончательной величиной стоимости объекта.

Субъективное взвешивание результатов оценки состоит в интуитивном взвешивании использованных методов оценки путем анализа их преимуществ и недостатков, придания им определенных весов и выбора на этой основе окончательной стоимости объекта недвижимости. Точность и достоверность результата оценки в этом случае зависят от квалификации и опыта оценщика.

Тема 5. Рынок недвижимости

5.1. Особенности рынка недвижимости.

5.2. Рыночные структуры.

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости.

Достоинства и недостатки рынка недвижимости представлены на рис. 19, особенности – на рис. 20.

В структуру рынка недвижимости входят: объекты недвижимости, субъекты и инфраструктура рынка недвижимости.

В широком смысле под инфраструктурой понимают совокупность видов экономической деятельности, обслуживающих производство и обеспечивающих условия жизнедеятельности рассматриваемого объекта.

На рынке недвижимости под инфраструктурой понимаются профессиональные участники рынка недвижимости, влияющие на создание и потребление полезных свойств объектов недвижимости, а также их распределение в рыночной среде.

Экономическими субъектами рынка недвижимости являются: покупатели (арендаторы); продавцы (арендодатели) и профессиональные участники рынка недвижимости. Состав профессиональных участников рынка недвижимости определяется перечнем процессов, проте-

кающих на рынке с участием государства, и перечнем видов деятельности коммерческих структур.



Рис. 19. Достоинства и недостатки рынка недвижимости



Рис. 20. Особенности рынка недвижимости

Покупатель (арендатор) – главный субъект рынка недвижимости. Им может быть физическое или юридическое лицо, а также орган государственного управления, имеющий право на данную операцию по закону. Продавец (арендодатель) – это любое физическое или юридическое лицо, имеющее право собственности на объект недвижимости. В качестве продавца может выступать государство в лице своих специализированных органов управления собственностью.

Субъектная структура рынка недвижимости представлена на рис. 21.

Единый рынок недвижимости



Рис. 21. Субъектная структура рынка недвижимости

Тема 6. **Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости**

Предпринимательская деятельность, связанная с освоением и развитием земельных участков, территорий, сооружений и других объектов недвижимости, называется "девелопмент". Девелопер – предприниматель, иницирующий и организующий наилучший из возможных вариантов развития объектов недвижимости, включая финансирование проекта и реализации созданного объекта недвижимости. Применительно к деятельности, связанной со строительством жилых домов, зданий, сооружений этот термин эквивалентен понятию "застройщик". Понятие "девелопмент" шире, так как существует предпринимательская деятельность, связанная с приобретением земли и улучшением ее качеств, например, для сельскохозяйственного использования.

Риэлтерская 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.

Оценочная деятельность осуществляется по следующим направлениям.

1. Государственная оценка объектов недвижимости и контроль за ее осуществлением.
2. Деятельность общественных (саморегулируемых) оценочных организаций: Российское общество оценщиков, Институт независимых оценщиков, Лига независимых оценщиков.
3. Деятельность независимых оценщиков и оценщиков, действующих в рамках специализированных юридических организаций.

Страхование – система мероприятий по созданию денежного (страхового) фонда за счет взносов его участников, из средств которого возмещается ущерб, причиненный: стихийными бедствиями; несчастными случаями, нарушением действующего законодательства, допущенным при оформлении регистрации сделки с объектами недвижимости; непреднамеренными ошибками риэлторов, оценщиков и других профессионалов рынка недвижимости, застройщиком дольщикам.

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).

3. СПИСОК ТЕМ КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

Тема 1. Правовые аспекты экономики недвижимости

1. Особенности отнесения материальных объектов к недвижимым. Сущность объектов недвижимости.

2. Система классификация объектов недвижимости. Классификация жилых объектов недвижимости.
3. Система классификация объектов недвижимости. Классификация коммерческих объектов недвижимости.
4. Предприятие как особый объект недвижимости.
5. Земельный участок – как основа недвижимости.
6. Жизненный цикл объектов недвижимости.
7. Право собственности на недвижимость. Вещные и обязательственные права на земельные участки.
8. Принципы государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Единый государственный реестр прав.
9. Налогообложение недвижимости

Тема 2. Сделки с объектами недвижимости

10. Понятие и виды сделок с недвижимостью.
11. Особенности договора купли-продажи жилого помещения
12. Аренда объектов недвижимости.

Тема 3. Оценка объектов недвижимости

13. Виды стоимости объектов недвижимости. Принципы оценки объектов недвижимости.
14. Технология оценки объектов недвижимости.
15. Затратный подход к оценке объектов недвижимости.
16. Оценка общего накопленного износа при оценке объектов недвижимости затратным подходом.
17. Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости.
18. Доходный подход к оценке объектов недвижимости.
19. Оценка земли.
20. Оценочная деятельность, субъекты, объекты.

Тема 4. Рынок недвижимости

21. Рынок недвижимости и его инфраструктура
22. Сегментация рынка недвижимости.
23. Субъекты рынка недвижимости.
24. Рынок недвижимости и его характеристика.
25. Недвижимость как экономический актив.
26. Рынок недвижимости как интегрированная категория рынка.

Тема 6. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости

27. Развитие (создание) объектов недвижимости (девелопмент).
28. Основные направления риэлтерской деятельности.
29. Регулирование риэлтерской деятельности.
30. Страхование объектов недвижимости.
31. Страхование профессиональной ответственности субъектов рынка недвижимости.
32. Доверительное управление недвижимостью.

Практические задания к контрольной работе

1. Определить для жилого объекта недвижимости с домом площадью 230 м²:

- а) полную стоимость воспроизводства;
- б) сумму накопленного износа;
- в) общую расчетную стоимость:

Стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты	5400 р. / м ²
Стоимость воспроизводства гаража площадью 30 м ²	2100 р. / м ²
Стоимость воспроизводства всех сооружений во внутреннем дворе	100 тыс. р.
Общий устранимый физический износ	120 тыс. р.
Общий неустрашимый физический износ	50 тыс. р.
Общее устранимое функциональное устаревание (устаревшее оборудование ванных комнат)	50 тыс. р.
Стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж	500 тыс. р.

2. Рассчитать общую стоимость офиса:

Стоимость земельного участка	180 000 р.
Полная стоимость воспроизводства здания офиса	1 500 000 р.
Общий износ здания	20% восстановительной стоимости

3. Определить для объекта недвижимости:

- а) полную стоимость воспроизводства;
- б) сумму накопленного износа;
- в) общую расчетную стоимость:

Стоимость 1 м ² здания (площадь – 100 м ²)	200 тыс. р.
Стоимость 1 м ² гаража (площадь – 60 м ²)	100 тыс. р.
Стоимость всех других сооружений	2000 тыс. р.
Устранимый физический износ	3000 тыс. р.
Устранимое функциональное устаревание	1000 тыс. р.
Рыночная стоимость земельного участка	5000 тыс. р.

4. Текущая восстановительная стоимость здания – 360 млн. р. Здание построено 15 лет назад. Типичный срок экономической жизни 80 лет.

Оценить накопленный износ, если:

- а) эффективный возраст равен фактическому;
- б) эффективный возраст превышает фактический на 20 лет;
- в) эффективный возраст оценен в 12 лет, а прогноз экономической жизни – в 90 лет.

5. Разместить в необходимом порядке корректировки и определить рыночную стоимость участка земли, если имеется следующая информация по сопоставимому участку, проданному за 60 000 тыс. р.:

Характер корректировки	Величина корректировки, %
1. Особые условия передачи прав собственности	-10
2. Условия продажи	-5
3. Рыночные условия	-7
4. Физические характеристики	-5
5. Форма	-3
6. Местоположение	+10

6. Разместить в необходимом порядке корректировки и определить рыночную стоимость участка земли, если имеется следующая информация по сопоставимому участку, проданному за 60 тыс. р.:

Характер корректировки	Величина корректировки, %
1. Местоположение	-7
2. Особые условия передачи прав собственности	-3
3. Условия продажи	-5
4. Рыночные условия	+1
5. Физические характеристики	-6
6. Форма	+5

7. Разместить в необходимом порядке корректировки и определить рыночную стоимость участка земли, если имеется следующая информация по сопоставимому участку, проданному за 50 тыс. р.:

Характер корректировки	Величина корректировки, %
------------------------	---------------------------

1. Льготное финансирование	-3
2. Особые условия передачи прав собственности	+10
3. Условия продажи	-6
4. Физические характеристики	+3
5. Местоположение	+1

8. Разместить в необходимом порядке корректировки и определить рыночную стоимость участка земли, если имеется следующая информация по сопоставимому участку, проданному за 50 тыс. р.:

Характер корректировки	Величина корректировки, %
1. Местоположение	+10
2. Льготное финансирование	+5
3. Особые условия передачи прав собственности	+5
4. Условия продажи	-5
5. Физические характеристики	-1

9. Определить стоимость земельного участка в сравнении с аналогом:

Стоимость сопоставимого участка – 100 тыс. р.

Поправки на элементы сравнения (в %) на:

время продажи	+10
местоположение	+ 5
особые условия продажи	+10
условия финансирования	-5
физические характеристики	-10

10. Провести анализ парных продаж. Определить медиану, моду и установить корректировку:

Парные объекты	Цена продажи, тыс. р.				
	Пара 1	Пара 2	Пара 3	Пара 4	Пара 5
Дом с садом	5500	6000	5200	4700	4850
	5100	5700	5000	4500	4300
Дом без сада					

11. Известна следующая информация по рыночным продажам объектов:

Характеристика объектов	Объекты			
	1	2	3	4
Площадь, м ²	150	150	200	200
Гараж	есть	есть	есть	нет
Сад	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, тыс. р.	3200	3000	4500	4000

Определить корректировки на:

- а) разницу в площади;
- б) наличие сада;
- в) наличие гаража.

12. Известна следующая информация по рыночным продажам объектов:

Характеристика объектов	Объекты			
	1	2	3	4
Площадь, м ²	200	200	250	250
Корт	есть	нет	есть	нет
Бассейн	есть	есть	есть	нет
Цена продажи, тыс. р.	4400	4000	5500	5000

Определить корректировки на:

- а) разницу в площади;
- б) наличие корта;
- в) наличие бассейна.

13. Известна следующая информация по рыночным продажам объектов:

Характеристика объектов	Объекты			
	1	2	3	4
Площадь, м ²	300	300	250	250
Балкон	есть	нет	есть	есть
Сад	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, тыс. р.	3500	3000	3000	2800

Определить корректировки на:

- а) разницу в площади;
- б) наличие балкона;
- в) наличие сада.

14. Известна следующая информация по рыночным продажам объектов:

Характеристика объектов	Объекты			
	1	2	3	4
Площадь, м ²	150	150	250	250
Паровое отопление	есть	есть	нет	есть
Погреб	нет	есть	нет	есть
Цена продажи, тыс. р.	3000	3300	4000	4400

Определить корректировки на:

- разницу в площади;
- наличие парового отопления;
- наличие погреба.

15. Определить общий коэффициент капитализации на основании следующих данных:

- на момент оценки офиса доходность государственных облигаций составляла 8,5 %;
- дополнительный риск капиталовложений в офис по сравнению с инвестициями в государственные облигации – 5 %;
- затраты на управление инвестициями (поиск сфер вложения капитала и пр.) – 2 %;
- премия за недостаточную ликвидность (по сравнению с возможностью быстрой реализации государственных облигаций) – 2 %.

Время, которое потребуется для возврата вложенного капитала, по расчетам типичного инвестора, 20 лет.

16. Определить ставку капитализации на основании следующих данных:

- коммерческий объект оценен в 600 тыс. р.;
- на момент оценки ставка Сбербанка по валютным вкладам составляла 8 % годовых;
- по мнению оценщика типичный инвестор потребует как минимум 5 % годовых в валюте за риск капиталовложений в недвижимость;
- анализ оценщика свидетельствует, что ставка за компенсацию инвестиционного менеджмента составляет 2 %, ставка за низкую ликвидность – 1 %;
- инвестор желает вернуть вложенный капитал в течение 25 лет.

17. Собственник пожелал продать коммерческий объект недвижимости и предоставил следующую информацию:

- потенциальный валовой доход – 850 тыс. р. в месяц,
- потери при сборе – 30 тыс. р. в месяц,
- текущие операционные расходы – 20 % действительного валового дохода;
- налогообложение и выплата основной части долга – 1/5 часть действительного валового дохода.

Провести оценку стоимости объекта, если коэффициент капитализации составляет 11 %.

18. Стоимость строительства нового офисного здания – 600 тыс. р. Прибыль, которая будет получена в результате функционирования данного офиса – 20. Минимальный приемлемый коэффициент капитализации – 15 %. Определить, эффективно ли строительство нового офиса?

19. Затраты на модернизацию существующего офиса – 500 тыс. р. В случае перепрофилирования офиса в оптово-торговый центр – 50 тыс. р. Ежегодный доход от использования: офиса 25 тыс. р., оптово-торгового центра – 100 тыс. р. Коэффициент капитализации на рынке – 13 %.

Определить эффективный профиль объекта и уровень удовлетворения требованиям рынка.

20. Совет директоров ОАО рассматривает вопрос о реконструкции здания: затраты в 7,2 млн. р. позволят обеспечить чистый годовой доход в 0,82 млн. р. Рыночная ставка дохода по аналогичным инвестициям составляет 12 % годовых. Какое решение может быть принято?

21. В здании общей площадью 10 000 м², подлежащих аренде, свободны 400 м², а остальные сданы в аренду за 12 тыс. р. / м². Операционные расходы составляют 45 % потенциального валового дохода.

Какова будет величина:

- а) потенциального валового дохода;
- б) действительного валового дохода;
- в) чистого операционного дохода?

22. Имеется три варианта использования земельного участка (в тыс. р.).

Показатели объектов	Гостиница	Склад	Бензоколонка
Стоимость улучшений	250	180	120
Стоимость земельного участка	50	40	30

Инвестор на основании индивидуальных соображений выбрал вариант: склад. Какова будет стоимость всего объекта?

23. Имеется три варианта использования земельного участка:

Показатели объектов	Жилой дом	Коммерческий объект	Офисное здание
Площадь возводимых зданий, м ²	68 000	76 000	54 000
Стоимость строительства, тыс. р. / м ²	100	100	100
Чистый операционный доход, тыс. р.	150	178	132
Коэффициент капитализации зданий	13 %	14 %	12 %
Коэффициент капитализации земли	10 %	10 %	10 %

Определить:

- а) наилучшее и наиболее эффективное использование участка;
- б) расчетную стоимость земли;
- в) общую расчетную стоимость объекта для выбранного варианта наилучшего и наиболее эффективного использования.

24. Имеется три варианта использования земельного участка:

Показатели объектов	Офисное здание	Торговый центр	Жилой дом
Годовой валовой доход, тыс. р.	150	250	100
Недоиспользование и потери при сборе, тыс. р.	20	25	5
Прочий доход, тыс. р.	5	10	3
Операционные расходы, тыс. р.	50	120	30
Резерв на замещение, тыс. р.	5	10	3
Коэффициент капитализации зданий, %	13	14	13
Коэффициент капитализации земли, %	12	12	12

Определить:

- а) наилучшее и наиболее эффективное использование участка;
- б) расчетную стоимость земли;
- в) общую расчетную стоимость объекта для выбранного варианта наилучшего и наиболее эффективного использования.

25. Собственник полагает, что сможет через четыре года продать застройщику земельный массив площадью 100 га по цене 100 тыс. р. за га. Если не брать в расчет издержки по владению и продаже, то какая цена, оплаченная сегодня, позволит собственнику получить накапливаемый ежегодный доход в 12 %.

26. Какая максимальная сумма будет уплачена сегодня за здание, которое, как предполагается, через четыре года может быть продано за 2,8 млн. р., и если в продолжение этих четырех лет доходы от здания позволят только покрывать расходы по его обслуживанию, а требуемая ставка дохода на инвестиции для подобных объектов составляет 26 % годовых.

27. Какова текущая стоимость объекта недвижимости, если:

- а) в течение четырех лет объект будет приносить чистый ежегодный операционный доход – 5000 тыс. р.;
- б) в конце этого периода он будет продан за 12 000 тыс. р.;
- в) ставка дисконтирования 12 %.

28. Определите валовую стоимость замещения госпиталя на основе стоимости площади объекта недвижимости:

Стоимость	1	м ²	7500 р.
.....			
Длина		здания	20 м
.....			
Ширина		здания	27 м
.....			
Площадь	внутренних	стен	70 м ²
.....			
Стоимость		автостоянки	24 000 р.
.....			

Критерии оценки контрольной работы

"Зачтено" – в работе правильно составлен план, раскрыты основные вопросы темы, сделаны соответствующие выводы, правильно выполнено практическое задание;

"Незачтено" ставится в случае, когда неправильно составлен план, сделаны неправильные выводы, неправильно выполнено практическое задание, что говорит о практически полном отсутствии знаний по соответствующему разделу дисциплины.

СПИСОК ЛИТЕРАТУР

Основная

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов / А.Н. Асаул. – СПб. : Питер, 2004. – 512 с. : ил.
2. Голованов, Н.М. Сборник договоров. Недвижимость и строительство (+CD-ROM) / Н.М. Голованов. – СПб. : Питер, 2006. – 224 с.
3. Голованов, Н.М. Сборник хозяйственных договоров с комментариями (+CD-ROM) / Н.М. Голованов. – СПб. : Питер, 2006. – 304 с.
4. Гражданское право : учебник. – В 3 т. / Е.Ю. Валявина и др. ; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – 4-е изд. перераб. и доп. – М. : Проспект, 2004. – Т. 2. – 848 с.
5. Гражданско-правовые документы для оформления сделок с недвижимостью / под общ. ред. М.Ю. Тихомирова. – 2-е изд. доп. и перераб. – М. , 2004. – 100 с.
6. Михалева, Т.Н. Недвижимость: что необходимо знать при ее покупке и продаже / Т.Н. Михалева. – М. : Юридическая книга, 2004. – 144 с.
7. Тэпман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Л.Н. Тэпман ; под ред. В.А. Швандера. – М. : Юнити-Дана, 2005. – 303 с.

Дополнительная

1. Балабанов, И.Т. Экономика недвижимости : учебное пособие / И.Т. Балабанов. – СПб. : Питер, 2000. – 208 с. : ил.
2. Валдайцев, С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия : учебное пособие для вузов / С.В. Валдайцев. – М. : Юнити-Дана, 2002. – 720 с.
3. Горемыкин, В.А. Недвижимость: регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование. В схемах / В.А. Горемыкин, Э.Р. Бугулов. – М. : Филинь, 1998. – 144 с.
4. Максимов, С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости : учебное пособие для вузов. – СПб. : Питер, 2000. – 272 с.
5. Оценка бизнеса : учебник для вузов / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М. : Финансы и статистика, 2002. – 512 с. : ил.
6. Экономика недвижимости : учебное пособие для экономических вузов / под ред. В.И. Ресина. – 2-е изд. – М. : Дело, 2000. – 328 с.
7. Федотова, М.А. Оценка недвижимости и бизнеса : учебник для вузов / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М. : Эксмо, 2000. – 352 с.
8. Щербакова, Н.А. Экономика недвижимости : учебное пособие / Н.А. Щербакова. – Ростов н/Д : Феникс, 2002. – 320 с.
9. Эрделевский, А.М. Финансовые услуги, вексель, недвижимость: анализ и комментарий законодательства и судебной практики / А.М. Эрделевский. – М. : БЕК, 1999. – 312 с.

Периодическая

1. Журнал "Хозяйство и право".
2. Журнал "Право и экономика".
3. Газета "Экономика и жизнь".

INTERNET-РЕСУРСЫ

1. www.gaydeamus.omskcity.com/
2. www.aup.ru/books/m94
3. www.subschet.ru/
4. www.ssga.ru/
5. www.irn.ru/
6. www.realtmarket.ru
7. www.RussianRealty.ru
8. www.crea.ru
9. www.riskam.net

ГЛОССАРИЙ

А

Аренда – договор, по которому собственник (арендодатель) передает арендатору во владение и пользование объект недвижимости, необходимый для самостоятельного ведения хозяйственной деятельности за соответствующую (арендную) плату.

Арендатор – физическое или юридическое лицо, взявшее на определенных условиях во временное пользование не принадлежащие ему объект недвижимости с целью получения дохода.

Арендная плата – форма экономических отношений собственника и арендатора по распределению дохода, созданного в процессе использования арендованного объекта.

Арендодатель – лицо, правомочное законом или собственником сдавать объект недвижимости в аренду.

Г

Государственная регистрация прав – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество.

Д

Дата оценки – дата, по состоянию, на которую производится оценка стоимости объекта.

Девелопер – предприниматель, иницирующий и организующий наилучший из возможных вариантов развития объектов недвижимости, включая финансирование и реализацию созданного объекта недвижимости.

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, увеличивающих или уменьшающих денежные средства от использования объекта недвижимости.

Дисконтированные денежные поступления – текущая стоимость будущих денежных поступлений.

Договор купли-продажи объекта недвижимости – договор, по которому одна сторона (продавец) принимает на себя обязательство передать указанный в договоре объект по передаточному акту в собственность другой стороне (покупателю). Покупатель, в свою очередь, обязуется принять объект и уплатить обусловленную цену.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на капитализации или дисконтировании денежного потока, который ожидается в будущем от объекта оценки.

Е

Единые Профессиональные Стандарты Оценки (ЕПСО) – современные требования к профессии эксперта-оценщика. Включают этические правила поведения эксперта-оценщика, устанавливают основные требования к оценке. ЕПСО регламентируют технологию оценки и содержат нормы подготовки и проверки отчетов об оценке.

Ж

Жизненный цикл объекта недвижимости – последовательность процессов существования физического объекта от замысла до ликвидации.

З

Затратный подход – подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства замещающего объекта той же полезности. Базируется на определении восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта той же полезности.

Земельный участок – часть поверхности земли, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом.

И

Износ (устаревание) – снижение стоимости объекта под действием различных причин. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний (экономический).

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость объекта, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Ипотека – кредит, полученный для финансирования сделок с недвижимостью под залог самой недвижимости.

Инфраструктура рынка недвижимости – профессиональные и институциональные участники, влияющие на создание и потребление полезных свойств объектов недвижимости, а также их распределение в рыночной среде.

К

Капитализация – процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Корректировки (поправки) – прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектом.

Л

Ликвидность недвижимости – возможность осуществления любого способа для превращения объекта недвижимости в деньги. Ликвидность недвижимости обратно пропорциональна времени, которое требуется для превращения недвижимости в деньги.

М

Метод дисконтирования денежных потоков – способ расчета текущей стоимости будущего потока доходов в прогнозируемый период и выручки от перепродажи объекта в послепрогнозный период.

Метод капитализации дохода – способ определения рыночной стоимости объекта путем деления годового дохода на соответствующую этому доходу ставку капитализации.

Метод оценки – способы расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Метод прямого сравнительного анализа продаж – способ оценки стоимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов с оцениваемым объектом после внесения корректировок, учитывающих различия между объектами.

Н

Недвижимая собственность – совокупность объектов недвижимости, а также правомочий, вытекающих из права собственности на эту недвижимость.

Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость) – земля и все, что постоянно закреплено на ней (здания, сооружения, леса и т.д.). Перемещение недвижимости без нанесения несоразмерного ущерба ее назначению невозможно.

Неустранимый износ – износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого превышают соответствующее увеличение стоимости объекта, получаемое в результате устранения износа.

О

Обязательственное право – совокупность правовых норм, регулирующих отношения экономического оборота, связанные с приобретением и обменом объектами.

Отчет об оценке – документ, предъявляемый экспертом-оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта.

Объекты налогообложения в сфере недвижимости – имущество юридических и физических лиц, земельные участки, доходы от продажи объекта недвижимости, отдельные виды деятельности (доверительное управление).

Оценочная деятельность – деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости объектов оценки.

П

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования – вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем условиями такого использования являются: физическая возможность, юридическое обеспечение и финансовая оправданность.

Правомочие владения – предоставляемая законом возможность фактического обладания вещью и удержания ее в собственном владении.

Правомочие пользования – основанная на законе возможность эксплуатации имущества, извлечения из него полезных свойств и/или получения от него плодов и доходов.

Правомочие распоряжения – предоставленная собственнику возможность по своему усмотрению и в своих интересах, но в рамках закона, совершать действия, определяющие юридическую судьбу имущества.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, т.е. совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц; отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать имущество в залог; передавать свои правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом.

Принципы оценки – основные исходные положения теории оценки стоимости объектов недвижимости, соблюдение которых необходимо в условиях неопределенности рыночной экономики.

Принцип замещения – означает, что максимальная стоимость объекта определяется самой низкой ценой или затратами на строительство другого объекта эквивалентной полезности.

Принцип изменения внешней среды – предполагает учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

Принцип конкуренции – означает, что цены на объекты недвижимости устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли.

Принцип ожидания – согласно этому принципу рыночная стоимость объекта определяется как текущая стоимость будущих доходов от использования объекта.

Принцип спроса и предложения – согласно этому принципу рыночная стоимость объекта устанавливается в результате взаимодействия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. В процессе оценки используются следующие подходы – затратный, сравнительный, доходный.

Р

Риэлторы (брокеры) – юридические и физические лица, оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с объектами недвижимости.

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов недвижимости.

Рыночная стоимость объекта оценки – денежная сумма, с которой согласны и продавец, и покупатель, не подверженные никакому давлению и хорошо осведомленные обо всех фактах, имеющих отношение к данной сделке.

С

Сделка – действия физических и юридических лиц, направленные на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей. Для совершения сделки необходимо наличие дееспособности.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимости, например, для прохода, прокладки и эксплуатации коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута; устанавливается на основании оформленного между сторонами соглашения, решения суда или другого юридического основания.

Собственность – отношения между субъектами (физическими и юридическими лицами) по поводу принадлежности имущества; проявляются через правомочия владения, пользования и распоряжения.

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки объекта на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Сравнительный подход в оценке – совокупность приемов и методов оценки, позволяющая определить рыночную стоимость объекта на основе фактических цен, по которым совершались сделки купли-продажи похожих объектов, скорректированных с учетом выявленных отличий в характеристиках оцениваемого объекта и аналога.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта равной полезности оцениваемому объекту с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Страхование профессиональной ответственности оценщика – страхование заказчика от последствий непреднамеренных ошибок оценщика.

Т

Титульное страхование – страхование прав собственности на объект недвижимости от потерь в результате нарушений законодательства, допущенных при оформлении и регистрации сделки.

У

Улучшения – это любые формы благоустройства земельного участка: от зданий и сооружений до ландшафтного оформления.

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

Устранимый износ – износ, затраты на ликвидацию которого оправданы увеличением стоимости объекта.

Ф

Физический износ – снижение стоимости объекта из-за ухудшения его физического состояния, потери естественных свойств в результате эксплуатации и природного воздействия.

Форма договора – письменная в виде одного документа, подписанного сторонами.

Функциональный износ – потеря стоимости объекта в результате технических нововведений или изменения рыночных стандартов.

Ц

Цена – денежная сумма, фактически уплаченная за объект оценки.

Э

Экономический износ – снижение стоимости объекта, вызванное внешними экономическими и неэкономическими факторами (политическими, юридическими и т.д.).

Этика оценщика – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

Эффективный возраст объекта недвижимости – возраст объекта в зависимости от внешнего вида, технического состояния и т.д.