

# Тема № 1. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ОТНОШЕНИЙ

Занятие № 1. Понятие и свойства недвижимости.  
Экономический оборот недвижимости  
(лекция).

## Учебные вопросы:

1. Предмет и задачи курса «Экономика недвижимости».
2. Понятие недвижимости и ее свойств как товара.
3. Экономический оборот недвижимости и его особенности.

## **Литература**

### **а) Основная**

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2008.
2. Смагин В.Н., Киселёва В.А. Экономика недвижимости: Учеб. пособ. – М.: Эксмо, 2008.

### **б) Нормативная**

1. Гражданский кодекс РФ (в трех частях). – М., 2002 .
2. Земельный кодекс РФ - М., 2002 г.
3. Закон РФ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" 1998г. №102-ФЗ.
4. Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" №122-ФЗ.
5. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
6. Закон Ярославской области от 08.12.2000 г. № 28-з «О порядке осуществления права собственности в отношении собственности Ярославской области»
7. Закон Ярославской области от 9.06.2003 г. №29-з «О цене земельных участков находящихся в государственной и муниципальной собственности»

### **в) Дополнительная**

- 1. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. Учебник. – М.: Издательский центр «Маркетинг», 2011.**
- 2. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А.. – М.: «ФиС», 2013.**
- 3. Международные стандарты оценки (МСО – 1, МСО – 5).**
- 4. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – С.-ПбГУ, С.-Пб., 2007.**
- 5. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / Под общ. ред. Грабовского П.Г. – М.: Изд. «АКС», 2009.**
- 6. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций.: - Таганрог, изд-во ТрТУ, 2004.**
- 7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – С.-Пб., Питер, 2013.**
- 8. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости.: Учебник для вузов. – С.-Пб. Изд-во «Лань», 2010.**
- 9. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящий доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: Дело ЛТД, 1995.**

**в) Дополнительная (продолжение)**

- 10. Паттури Я.В. Экономика недвижимости. Уч. пособие. – Изд-во Новг. гос. университета. Новгород, 2012.**
- 11. Владимиров В.В., Лаптева М.Г. Экономика недвижимости (сборник задач и тестов). Уч. пособие. – Изд-во Оренбург. гос. университета. Оренбург, 2012.**
- 12. Мочулаев В.Е. Основы оценки стоимости имущества (недвижимости). – Курс лекций. МУБиНТ, Ярославль, 2008.**

# *1 вопрос.*

## Предмет и задачи курса «Экономика недвижимости»

**Предмет изучения** курса «Экономика недвижимости» – система экономических, организационных и правовых отношений по поводу недвижимого имущества, основанная на действующих законодательных и нормативных актах, регулирующих управление различными объектами недвижимости и совершение гражданско-правовых сделок с целью получения желаемого коммерческого и социального результата.

**Объектом изучения** курса «Экономика недвижимости» выступает рынок недвижимости, его виды и сегменты в части практической реализации оценки недвижимости для осуществления сделок и управления объектами недвижимости в существующем правовом пространстве.

## **Задачи дисциплины** «Экономика недвижимости»:

- **формирование знаний в области операций с недвижимостью, а также оценки и прогнозирования дохода от использования недвижимости, как важнейшего инвестиционного ресурса и основы любого вида деятельности;**
- **получение представлений о функционировании, анализе и государственном регулировании рынка недвижимости в России;**
- **ознакомление с законодательными актами, касающимися купли-продажи, аренды, залога и оценки недвижимости, стандартами и нормами профессиональной деятельности оценщиков, ипотечного кредитования, регистрации недвижимости и сделок с ней;**
- **изучение подходов и методов оценки недвижимости, а также применяемых схем финансирования операций с недвижимостью.**

В результате изучения курса «Экономика недвижимости» специалист должен получить компетенции:

- иметь представление о рынке недвижимости, как части инвестиционного рынка, оценке и прогнозировании дохода от недвижимости и вариантах финансирования недвижимости;
- знать базовые понятия в области экономики недвижимости и уметь их использовать для оценки объектов недвижимости и составления отчета об оценке;
- знать правовые основы регулирования операций на рынке недвижимости, ипотечного кредитования и оценки объектов недвижимости;
- уметь анализировать рынок недвижимости.

В результате изучения курса «Экономика недвижимости» специалист должен уметь:

- проводить анализ рынка недвижимости;
- осуществлять анализ макроэкономической и региональной ситуации для оценки факторов влияния на рынок недвижимости;
- определять рыночную стоимость объекта недвижимости с использованием подходов, предусмотренных Федеральными стандартами оценки;
- работать по оценке недвижимости в команде и реализовывать коллективные проекты по анализу, оценке и финансированию объектов недвижимости.

## Адреса интернет-сайтов с информацией по недвижимости:

- ❑ Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом — <http://www.rosim.ru>
- ❑ Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости — <http://www.kadastr.ru>
- ❑ Министерство экономического развития и торговли — <http://www.economy.gov.ru>
- ❑ Российское общество оценщиков — <http://www.mrsa.ru/>
- ❑ Центр Независимой экспертизы собственности — [http: / www.centeriep.ru/home, htm](http://www.centeriep.ru/home.htm)
- ❑ Виртуальный клуб оценочных технологий — <http://www.appraiser.ru/info/rate/index.htm>
- ❑ Архив «Эксперт» — <http://www.expert.ru/expert/arhiv/>
- ❑ Недвижимость России (база данных) — <http://www.marketdom.ru>
- ❑ Недвижимость России и Зарубежья. — <http://www.orsr.rambler.ru>

## **2 вопрос.**

**Понятие недвижимости и ее  
свойств как товара.**

**Недвижимость** (недвижимое имущество) — это земельные и другие естественные угодья (ископаемые, природные ресурсы), а также прочно связанное с землей имущество капитального характера (здания, сооружения, объекты), вещные права на землю.

В условиях рыночной экономики недвижимость рассматривается как АКТИВ.

**Актив** (от лат. *activus*) деятельный, приносящий доход — это объект собственности, приносящий доход при его использовании, владении или распоряжении.

# Недвижимость как совокупность материальных, экономических, правовых и социальных свойств

## Физический объект:

- неразрывная связь с землей
- местоположение
- площадь, границы
- ландшафт
- высота, длина, ширина
- залежи полезных ископ-ых
- тип почвы и т.д.

## Экономический объект:

- товар
- источник дохода
- спрос, предложение, цена
- издержки содержания
- ликвидность
- налогообложение
- инвестирование и т.д.

## Недвижимость

## Правовой объект:

- право собственности
- обязательная гос. регистрация
- вещные права:
  - аренды,
  - застройки,
  - залога,
  - пожизненно наследуемого владения,
  - хозяйственного владения,
  - оперативного управления и т.д.

## Социальный объект (земля):

- место обитания людей
- основа свободы и независимости людей
- невозполнимый природный ресурс
- пространственная основа размещения других объектов
- источник благ
- престижность владения

## Составляющие элементы понятия «недвижимость»:

**Недвижимость = земельный участок (1) + объекты над участком (2) + природные ресурсы под участком (3) + воздушное пространство над участком (4) + комплекс прав на объекты недвижимости (5)**

**Родовые признаки недвижимости** (определяют актив в целом как недвижимость):

- ☐ неподвижность объекта,
- ☐ его неперемещаемость в пространстве без ущерба назначению,
- ☐ прочную связь с землей,
- ☐ долговечность,
- ☐ постепенный перенос стоимости объекта на продукцию (услуги) и накопление амортизации и др.

**Видовые признаки недвижимости** (подразделяют активы, отнесенные к недвижимости, на конкретные группы – виды) характеризуют:

- ☐ ее функциональное назначение,
- ☐ происхождение недвижимости,
- ☐ технические и технологические характеристики,
- ☐ форму собственности и т.д.

# Классификация объектов недвижимости по видовым признакам

| Признак объекта           | Вид недвижимости                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Происхождение             | <p><u>Невоспроизводимая (естественная)</u>: земельные участки, недра, природные водные бассейны и комплексы.</p> <p><u>Воспроизводимая (искусственная)</u>: здания, сооружения, многолетние насаждения</p> |
| Функциональное назначение | <p><u>Производственная</u>: предприятия, магазины, склады, рестораны, офисы и т.д.</p> <p><u>Непроизводственная</u>: жилье, школы, больница, театры, церкви, спортивные сооружения</p>                     |
| Форма собственности       | <p>Частная</p> <p>Государственная</p> <p>Смешанная</p> <p>Общественных организаций</p>                                                                                                                     |
| Отраслевая принадлежность | <p>Промышленная (по секторам экономики)</p> <p>Строительная</p> <p>Транспортная</p> <p>Сельскохозяйственная</p> <p>Жилищно-коммунальная и т.д.</p>                                                         |
| Возможность приватизации  | <p>Запрещенная к приватизации</p> <p>Приватизируемая по разрешению правительства</p> <p>Свободно приватизируемая</p>                                                                                       |

# Права собственности и вещные права на недвижимое имущество

## Субъекты права:

- Физические и юридич. лица РФ;
- Субъекты РФ;
- Муниципалитеты.

## Объекты права:

- Земельные участки;
- Здания;
- Сооружения;
- Оборудование и др.

Правовые отношения  
субъекта к объекту

## Вещные права на чужую недвижимость:

- Бессрочного пользования землей;
- Пожизненного наследуемого владения землей;
- Хозяйственного ведения;
- Оперативного управления;
- Пользования чужими жилыми помещениями (для членов семьи собственника, по договору пожизненного содержания и др.)

## Право собственности на недвижимость:

- Владение;
- Пользование;
- Распоряжение.

## Принудительное ограничение прав собственности (со стороны орг. власти):

- Отчуждение в интересах общества через реквизицию, конфискацию, национализацию;
- Целевое использование, лицензирование и т.п.;
- Строительные нормы, зонирование, экологические требования и др.

## Договорное ограничение прав собственности и вещных прав (механизмы ограничений): договоры ипотеки, траста, аренды, лизинга; сервитуты; концессии; арест имущества кредитором и др.)

## **Право собственности на недвижимость включает:**

- **право владения** как предоставленная законом возможность физического контроля над объектом, обладания им;
- **право пользования** служит основанием для законной эксплуатации объекта по усмотрению или желанию собственника или другого пользователя с целью получения прибыли или иных результатов либо полезных свойств;
- **право распоряжения** дает собственнику возможность совершать действия, юридически определяющие дальнейшую судьбу имущества (продавать, сдавать в аренду, закладывать, завещать, уничтожать).

**Базовым материальным объектом** для всех видов **недвижимости** является **земля**: на ней размещаются другие составляющие недвижимости, она является и предметом труда, и средством производства, и местом проживания людей.

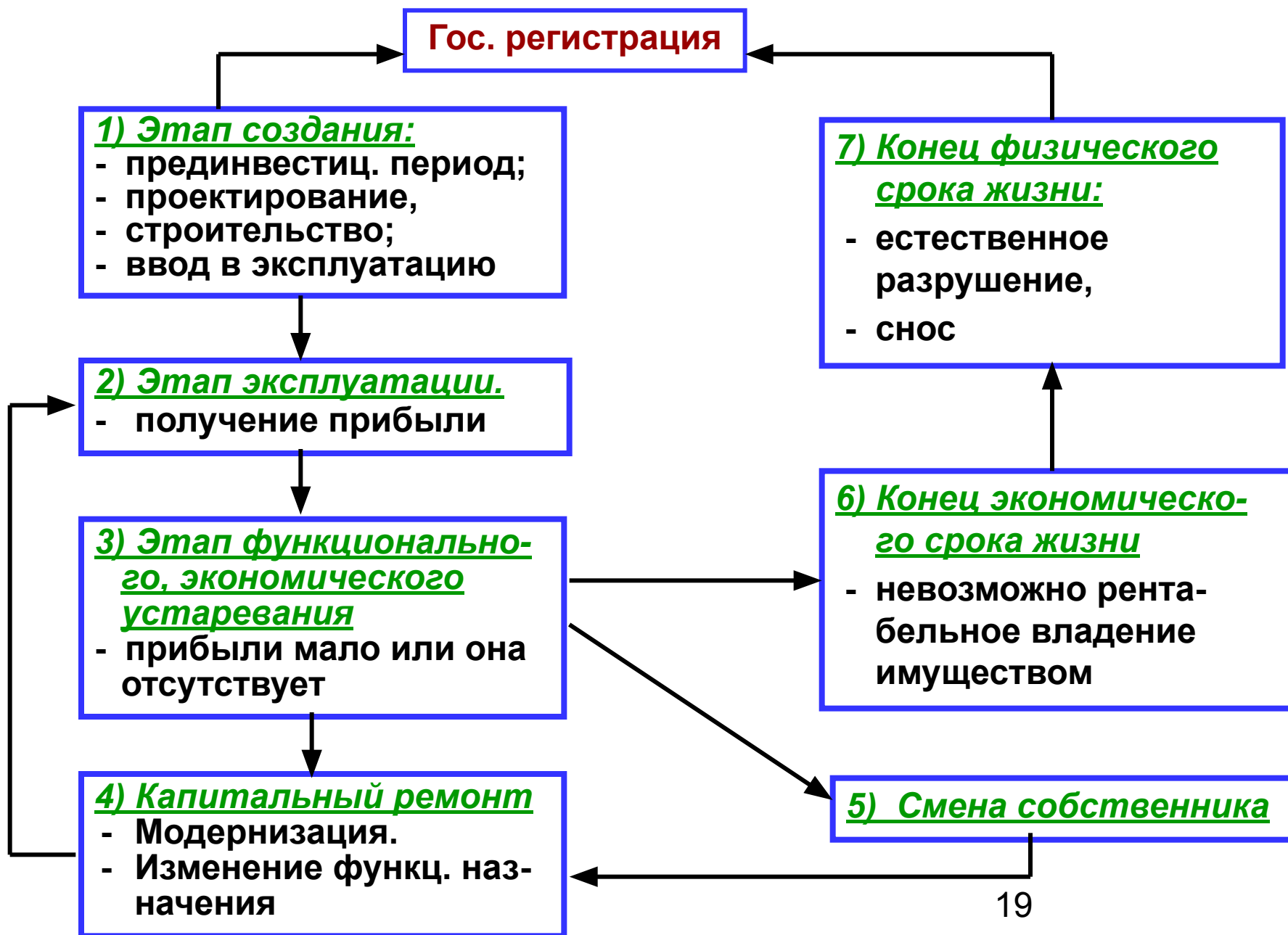
**Объектом экономических отношений** служат отдельные земельные участки с расположенными на них объектами.

**Земельный участок** – это часть поверхности земли, имеющая четко обозначенные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП, Росреестр).

### **3 вопрос.**

**Экономический оборот  
недвижимости и его  
особенности.**

# Жизненный цикл искусственной недвижимости как материального объекта



## Особенности жизненного цикла недвижимости, определяющие значительные различия в его длительности :

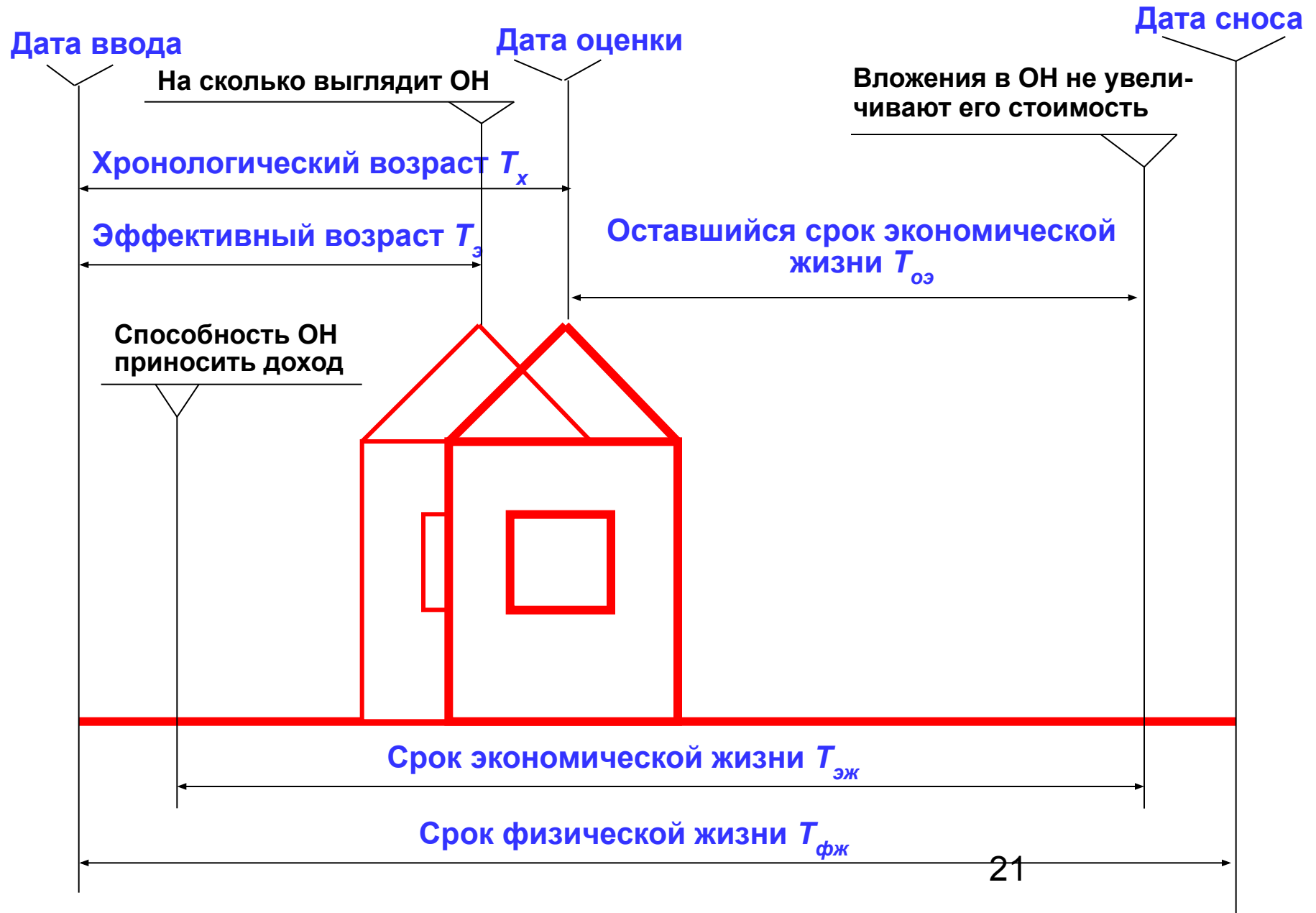
- 1) непостоянство денежных потоков, обусловленных деловым циклом (возникновение, подъем, зрелость, спад, конец экономической жизни);
- 2) различие в налогообложении недвижимости;
- 3) многообразие комбинаций вещных прав собственности и распределения доходов;
- 4) жесткая регламентация совершения сделок с недвижимостью;
- 5) широкий диапазон ликвидности объектов недвижимости.

## Способы смены собственника объекта недвижимости:

- купля-продажа,
- приватизация,
- банкротств,
- передача контрольного пакета акций в другие руки (для ОАО)

**Смена собственника** сопровождается изменениями организационной структуры недвижимости, схемы управления ею, смены технологии и т.д. что **существенно может изменять ценность недвижимости** или экономического актива.

# Срок жизни искусственного объекта недвижимости



**Срок экономической жизни ( $T_{эж}$ )** характеризует время прибыльного использования объекта недвижимости, в течение к-рого вносимые посредством модернизации улучшения увеличивают стоимость недвижимости.

**Срок физической жизни ( $T_{фж}$ )** показывает время реального существования объекта в функционально пригодном состоянии до сноса или естественного разрушения (может быть нормативным, заданным в нормах амортизации основных фондов, фактическим, который м.б. больше нормативного вследствие внесенных улучшений).

**Эффективный возраст ( $T_{э}$ )** основывается на экспертной оценке внешнего вида и технического состояния объекта (например, если 30-летний дом выглядит и имеет техническое состояние 20-летнего дома, то его эффективный возраст равен 20 годам).

**Оставшийся срок экономической жизни ( $T_{оэ}$ )** исчисляется от даты экспертной оценки до окончания возможного срока экономической жизни, которая может продлеваться до известного предела ремонтами и улучшениями.

**Физический срок жизни определяется** усиливающимися процессами естественного (физического) старения, которое не может быть полностью компенсировано никакими улучшениями и которое после определенного предела приводит к полной утрате недвижимостью полезных свойств.

**Конец физической жизни недвижимости не означает конца ее экономической жизни.** Посредством механизма амортизации недвижимость сохраняется в стоимостной форме (недвижимость как капитал) и затем возрождается в новой материальной оболочке в результате инвестирования накопленной амортизации и отложенной прибыли.

# ***Причины износа недвижимости и потери ее пригодности***

**Износ недвижимости** – это потеря пригодности (полезности) недвижимости и уменьшение ее стоимости

## **Виды износа недвижимости**

**Физический износ** – это потеря потребительских свойств пропорционально интенсивности и времени использования объекта (износ 1-го рода), а также под влиянием природных условий (износ 2-го рода).

**Моральный (функциональный) износ** – это обесценивание объекта независимо от его физического состояния вследствие удешевления производства аналогичных новых образцов (износ 1-го рода), а также создании новых более экономичных образцов (износ 2-го рода), а также потеря стоимости из-за несоответствия современным стандартам и требованиям (например, площадь кухни, высота потолков, особенности планировки и др.).

**Внешний износ** – это обесценивание объекта из-за неблагоприятных внешних факторов, которые нельзя устранить (например, близость к железным дорогам, автострадам, стадионам, бензоколонкам, неудовлетворительный ландшафт и др.)<sup>23</sup>

**Потеря стоимости капитала**, помещенного в недвижимость, в связи с износом недвижимости **компенсируется посредством механизма амортизации**:

- стоимость изношенной части недвижимости в виде амортизационных отчислений переносится на стоимость выработанной продукции и после получения выручки за продукцию отделяется и направляется в амортизационный фонд;
- спустя некоторое время, равное нормативному сроку использования недвижимости, в этом фонде накопятся денежные средства в размере, равном стоимости прекратившей свою материальную жизнь недвижимости.
- возвратившийся через механизм амортизации капитал по желанию собственника может снова материализоваться в товарной форме в виде такой же или другой недвижимости.

**Нормативный срок службы** объекта недвижимости задает гос-во в виде обязательных для исполнения норм амортизационных отчислений по основным фондам РФ, которые обратно пропорциональны нормативному сроку службы.

Амортизация является стоимостной мерой износа в течение одного года. **Общий износ** пропорционален фактическому сроку использования недвижимости :

$$I = \frac{T_{\phi}}{T} \times C_{\phi}$$

## Способы начисления амортизации:

### 1) Линейный способ (равномерный или пропорциональный):

$$A = H_a \times C_b = \frac{1}{T_n} \times C_b$$

**Методы ускоренной амортизации**, уменьшающие моральный износ и позволяющие быстро формировать амортизационный фонд:

### 2) способ убывающего остатка:

$$A_e = \Phi_{ост} \times H_a \times K_{уск} \qquad H_a = 1 / T_n$$

### 3) способ «суммы годовых чисел»:

$$A_{e (n\text{-го года})} = \Phi_{перв} \times H_{a (n\text{-го года})} \qquad H_a = T_{ост} / СГЧ \qquad СГЧ = \sum T_{n \text{ норм}}$$

# **Жизненный цикл искусственной недвижимости как объекта собственности**

## **1. Государственная регистрация приобретения недвижимости:**

- покупка,
- постройка,
- наследование и др

## **2. Владение, пользование:**

- извлечение прибыли,
- удовлетворение личных потребностей

## **3. Распоряжение собственностью:**

- смена владельцев и пользователей,
- аренда,
- залог и др.

## **5. Государственная регистрация прекращения существования недвижимости в связи с окончанием экономической жизни**

## **4. Прекращение права собственности:**

- продажа,
- национализация,
- реквизиция и др.