

# Недвижимость как объект инвестиций

Недвижимость – это:

- *земельные участки,*
- *участки недр,*
- *обособленные водные объекты* и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в т.ч.
- *леса,*
- *многолетние насаждения*
- *здания, сооружения.* А также:
- *воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания,*
- *космические объекты*
- *предприятие как имущественный комплекс*

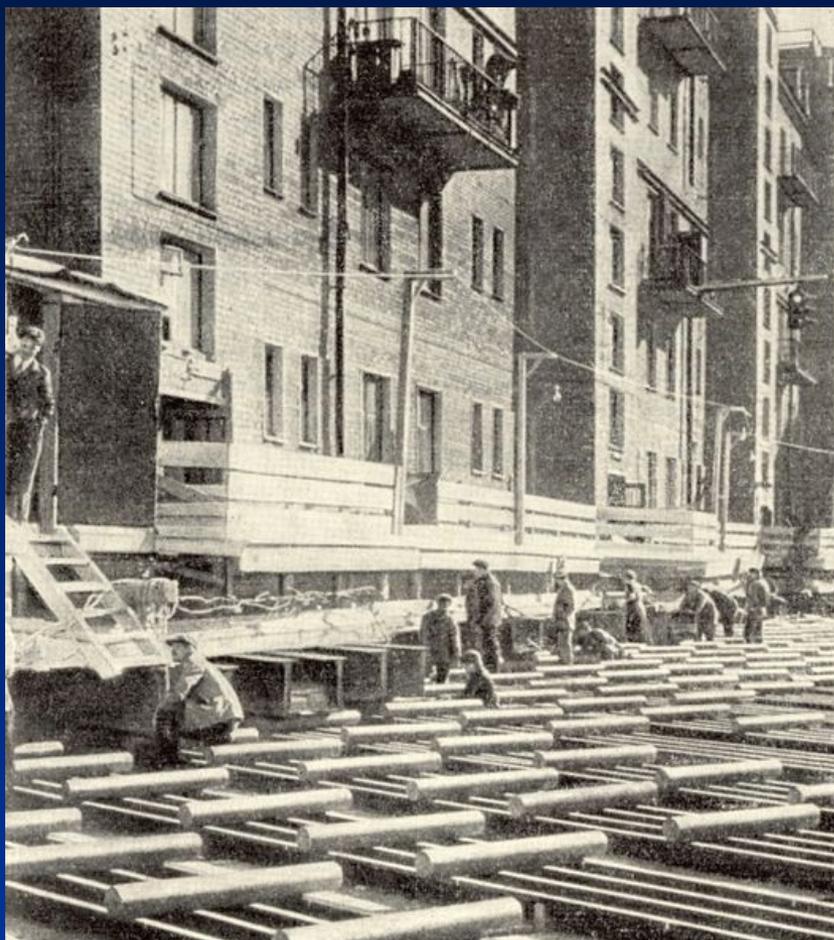




Здание Моссовета  
(Мэрия г. Москвы)

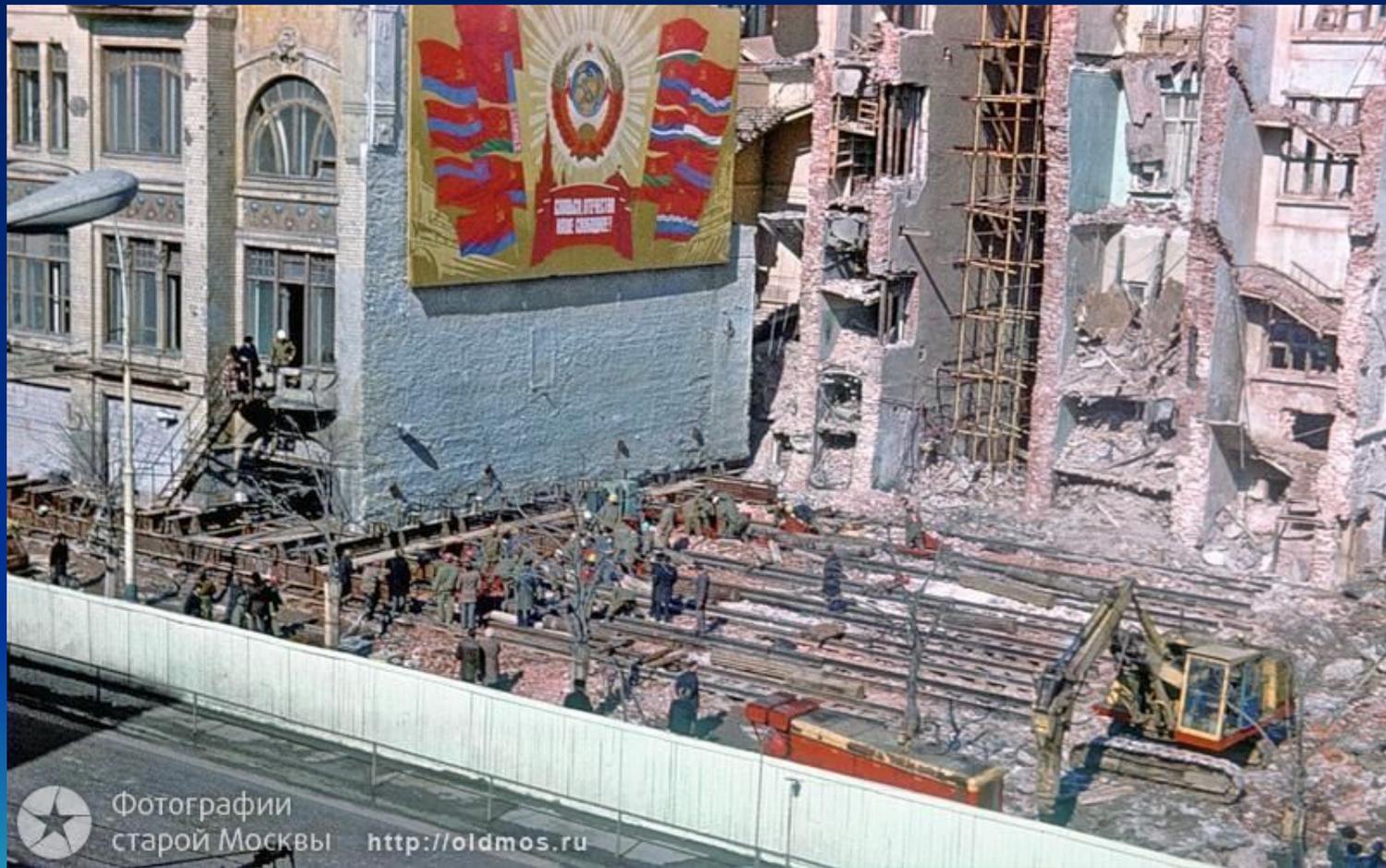
Передвижка на 14  
метров вверх по  
нечетной стороне  
30-е гг. XX в.





На улице Серафимовича заканчивается подъем на домкратах 5-этажного каменного дома. На днях этот дом, поставленный на катки, "поедет" по рельсам на новый фундамент. В передвигаемом доме жизнь идет вполне нормально. Действуют телефон, водопровод, электричество, газ. 1938 г.

# Передвижка здания газеты «Труд» 1979 г.



Фотографии  
старой Москвы

<http://oldmos.ru>

# 1.4. Регистрация прав не недвижимость



Англо-американская  
модель

(система регистрации  
актов/система публичных  
записей)

Европейская  
модель

Кадастр

*Кадастр – единый государственный реестр прав на  
недвижимое имущество.*

**Первичный рынок** – экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок.  
(Государство и строительные компании – продавец, поставщики, приватизация)

На **вторичном рынке** недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику.



# Что такое элитное жильё?

Существует ли рынок вторичного элитного жилья?

Что может произойти с ценой недвижимости на первичном рынке, если по каким-либо мотивам увеличится предложение на вторичном рынке?



# Классификация жилья (по данным компании Reim Consulties)

Классификационный признак	А - элитные	В - высокой комфортности	С- повышенной комфортности	Д- стандартные
1. Расположение: центр, престижные районы	+	+	-	-
2. Оригинальная архитектура и дизайн	+	+	+	+
3. Равноценное окружение	+	+	-	-
4. Социальная однородность жильцов	+	+	-	-
5. Новое строительство (КР)	+	+	КР	КР
6. Высокое качество	+	+	+	+
7. Надежная репутация застройщика	+	+	-	-
8. Не более 40 квартир в доме	+	+	-	-
9. Благоустроенный внутренний двор, огороженная территория	+	+	-	-
10. Подземный гараж	+	Подземный паркинг	Охраняемые наземные стоянки	-

Классификационный признак	A	B	C	D
11.Высота потолков	От 3,2 м	От 3,2 м	От 3 м	От 3 м
12. Большие деревянные или дерево - алюминиевые окна	+	стеклопакет	стеклопакет	стеклопакет
13. Центральное кондиционирование, климат-контроль	+	Без КК	-	-
14. Бесшумные лифты	+	+	+	+
15. Круглосуточная охрана с видеонаблюдением и контролем доступа	+	+	Домофоны	Домофоны
16. Развития внутридомовая инфраструктура (бассейн, сауна, тренажеры)	+	+	+	-
17. Фильтры для очистки воды	+	+	-	-
18. Автономная газовая котельная	+	+	-	-
19. Выделенная линия Интернет	+	-	-	-
20. Привлечение управляющей организации	+	+	+	-



# Подходы к стоимостной оценки недвижимости

- Доходный
- Рыночный
- Затратный



# Виды доходных методов

- Метод прямой капитализации доходов
- Метод дисконтирования денежных потоков
- Метод валовой ренты (GRM)



# Метод ДДП

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i_t)^t} + M \frac{1}{(1+i)^n}$$

Расчет денежного потока	1-й прогнозный период	2-й прогнозный период	3-й прогнозный период	Постпро гнозный период
ПВД	8805 000	7975 000	7147000	6440 000
Поправка на недозагрузку, %	25	20	10	7
Поправка на недосбор платежей, %	15	10	5	5
Прочие доходы	0	0	0	0
ДВД	5613 188	5742 000	6110685	5689 740
Операционные расходы,	3018 180	2925851	2852 826	2744 798
1) Налоги	585 330	588550	597 767	587 244
2) Коммунальные платежи	224 645	233 630	242 976	252 695
3) Оплата труда работников,	145 883	152427	159298	166513
4) Охрана	120000	125 000	130000	140000
5) Резервный фонд на восстановление	704 400	638 000	571 760	515200

6) Управление (ПВД - 7%)	616350	558 250	500 290	450 800
7) Реклама услуг	14000	12000	10000	8000
8) Обязательное страхование недвижимости	400	400	400	400
9) Оплата услуг сторонних орг.	326513	330 494	334 800	339 460
10) Прочие расходы, в том числе	280 659	287 100	305 534	284 487
предпринимательские расходы	0	0	0	0
ЧОД	2595 008	2816149	3257 859	2944 942
Капиталовложения (ЧОД - 20%)	519002	563 230	651 572	588 988
Обслуживание кредита	0	0	0	0
Денежный поток (ДП) до уплаты налогов	2076 006	2252919	2606 288	2355 954



# Недвижимость



**Как инвестировать:** приобретение объекта недвижимости

## Достоинства:

- *Защита от инфляции*
- *Возможность получения дополнительного дохода от аренды*
- *Наличие налоговых вычетов*
- *Надежность*

## Недостатки:

- *Высокие барьеры входа*
- *Расходы по оформлению сделки, содержанию, уплате налогов, управлению*
- *Низкая ликвидность (требуется 1-2 месяца для продажи)*
- *Невысокая доходность*

## Доходы от объекта недвижимости

		1 год
1	Аренда, год	130 000
2	Коммунальные платежи	- 25 000
3	НДФЛ	- 16 900
4	Налог на имущество	- 300
5	Итого	87800

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{87800}{(1+0,1)^i} + \frac{2200000}{(1+0,1)^5} = \frac{87800}{1,1} + \frac{87800}{1,1^2} + \frac{87800}{1,1^3} + \frac{87800}{1,1^4} + \frac{87800}{1,1^5} + \frac{2200000}{1,1^5} =$$

= 1 698 858 руб.

# Ипотека

## Доходы

1. Разница между ценой покупки и продажи
2. Арендные платежи
3. Сдача объекта недвижимости под рекламу (стены, балкон)
4. Имущественные вычеты
5. Процентные вычеты

## Расходы

1. Ипотечные платежи
2. Коммунальные платежи
3. Налоги
4. Расходы по оформлению сделки купли-продажи и ипотеки

### Денежный поток от объекта недвижимости

		0 год	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
1	Доходы от аренды недвижимости		+87,8	+87,8	+87,8	+87,8	+87,8
2	Имущественные вычеты		+46,8	+46,8	+46,8	+46,8	+33,8
3	Инвестиции (первоначальный взнос и ипотечные платежи)	-680	-360	-400	-445		
4	Процентные вычеты					+23	
5	Стоимость продажи						+2200
	<b>ИТОГО</b>	<b>-680</b>	<b>-225,4</b>	<b>-265,4</b>	<b>-310,4</b>	<b>+134,6</b>	<b>+2321,6</b>

$$PV = -680 - \frac{225,4}{1,1^1} - \frac{265,4}{1,1^2} - \frac{310,4}{1,1^3} + \frac{134,6}{1,1^4} + \frac{2321,6}{1,1^5} = 196 \text{ тыс. руб.}$$

