

Содержание

Введение

1. Основные понятия, связанные с недвижимостью

1.1 Определение, существенные признаки

1.2 Характеристика объектов недвижимости

2. Гражданский кодекс как правовая основа отношений собственности на объекты недвижимости

3. Классификация объектов недвижимости

4. Практический вопрос

Заключение

Использованная литература

Введение

В основе экономической деятельности лежит собственность: государственная, региональная, муниципальная, частная, иностранная, смешанная и др. Собственность делится на недвижимую и движимую. На долю недвижимой приходится более половины всей собственности. Но по недвижимости в России имеется еще существенная несбалансированность между сравнительно коротким, быстро меняющимся опытом и правовыми, экономическими, социально-психологическими, экологическими стереотипами, нормами и нормативными документами.

В период с 1923 по 1994 г. из Гражданского кодекса России в связи с отменой частной собственности на землю, национализацией предприятий, железных дорог, морских и речных судов, строений и пр. было изъято понятие собственности на недвижимость. Она не могла отчуждаться и закладываться, удовлетворять требования кредиторов органами, в ведение которых поступала. Лишь в некоторых случаях недвижимость могла сдаваться в аренду. Деление имущества на движимое и недвижимое трансформировалось в понятие оборотных и основных фондов. Исчез, естественно, и рынок недвижимости. В мировой практике недвижимая собственность как объект гражданского права берет свое начало со времен Римского права, а в России термин «недвижимое имущество» был введен Петром I в 1714 г. в указе «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах».

Восстановление в России рыночных отношений в 90-х годах XX в. актуализировало практические, методические, научные вопросы оценки и управления недвижимостью, функционирования рынка недвижимости.

Объекты недвижимости занимают особое место в любой системе общественных отношений и при любом общественном устройстве, поскольку с ними прямо или косвенно связаны хозяйственная деятельность и приоритетные интересы людей во

всех сферах

1. Основные понятия, связанные с недвижимостью

Понятие «недвижимость» (синоним -- «недвижимое имущество») в международной практике обычно является суммой пяти составляющих. Четыре из них выражают физические свойства объекта, а пятая -- юридические:

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

Недвижимость - в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Недвижимость в градостроительстве - земли городов, других поселений и иных функциональных территорий с установленными границами и правами собственности; сооружения над и под этими землями, используемые для целей градостроительства; стационарные здания, в т.ч. незавершенного строительства; объекты инженерной, транспортной инфраструктуры и благоустройства; зеленые насаждения с многочисленным циклом развития на этих землях.

Недвижимость в жилищной сфере - недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества, включающие земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития, жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы. Н.в ж.с, включая жилищный фонд, либо ее часть может находиться в частной (граждан, юридических лиц), государственной, муниципальной собственности, в собственности общественных объединений, а также в коллективной собственности и переходить из одной формы собственности в др. в порядке, установленном законодательством. Собственник Н.в ж.с. либо ее части имеет право в порядке, предусмотренном законодательством, владеть, пользоваться и распоряжаться ею, в т.ч. сдавать в наем, отдавать в залог, в целом и по частям, продавать, видоизменять, перестраивать или сносить, совершать иные действия, если при этом не нарушаются действующие нормы, жилищные, иные права и свободы др. граждан, а также общественные интересы. Частная собственность на недвижимость или ее часть в жилищной сфере не ограничивается по количеству, размерам и стоимости, обеспечивается правом неприкосновенности и подлежит регистрации.

Недвижимость жилая - недвижимость, связанная с жилым домом, 80% доходов от

которой составляет арендная плата, получаемая от долгосрочных арендаторов. В основном - это квартиры, офисы, гостиницы, мотели и т.д. К особенностям жилой недвижимости как товара можно отнести: неоднородность (жилища различаются по размеру, местоположению, времени постройки, внутренней планировки, отделки и коммунальным удобствам); недвижимость (перемещать жилища из одного места в другое практически невозможно); долговечность (если содержать его в порядке, оно может служить несколько десятилетий); дороговизна (приобретая его в собственность, как правило, требуются крупные займы); издержки переезда также высоки (помимо существенной денежной стоимости собственно переезда существуют также «психологические» издержки, связанные с расставанием с привычным окружением - школой, магазинами и друзьями).

Недвижимость инвестиционная - недвижимость, которая используется для извлечения дохода в виде арендной платы, дохода от перепродажи и т.д.

Недвижимость коммерческая - недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или оказание услуг (не включает жилье, объекты производственного или общественного назначения).

Недвижимость операционная - недвижимость, используемая для хозяйственной или иной деятельности собственника (в т.ч., для его проживания), в отличие от инвестиционной недвижимости, используемой для извлечения дохода.

Недвижимость, приносящая доход - недвижимость, приносящая ее владельцу периодический доход (напр., офисное здание или жилой комплекс). Офисным зданиям (помещениям) могут быть присвоены следующие классы. Офисы класса «А» - новые здания, полностью готовые к въезду арендаторов, с высоким качеством отделки общественных мест, наличием полного спектра технических услуг (кондиционирование, вентилирование и т.д.) и возможностей для парковки.

Местоположение - обязательно центр города. Класс «В» - новые или отремонтированные здания с отсутствием отдельных технических услуг (напр., кондиционеров), недостаточным количеством мест для парковки или вне центра города, но на главных магистралях. Класс «С» - отремонтированные помещения без соответствующих технических и сервисных услуг. Остальным офисам класс обычно не присваивается. К ним относятся офисы, расположенные в старых советских, а позднее - российских, учреждениях или институтах и предлагаемых в аренду или на продажу без серьезного ремонта. Эти офисы иногда подразделяются на классы «D» и «E». Класс «D» - типичное институтское здание советских времен в состоянии «без ремонта». Класс «E» - заброшенное сооружение; требует полной реставрации.

1.1 Определение, существенные признаки

Термины «актив» и «недвижимость» имеют следующий смысл. Актив (от лат.) -- деятельный, приносящий доход. Недвижимость (недвижимое имущество) -- земельные и другие естественные угодья, а также прочно связанное с землей имущество (здания, сооружения, объекты), вещные права на землю.

Недвижимость является основной составляющей национального достояния любой страны, и на ее долю в совокупности всех стран приходится более половины мирового богатства. Она служит главным экономическим ресурсом, а также

выполняет функцию пространственной среды, в которой осуществляется деятельность человека. Россия имеет огромные запасы энергетических ресурсов (уголь, нефть, газ), располагает большими земельными и водными ресурсами, эффективное управление которыми и должно стать источником процветания страны.

Любое понятие предполагает соединенность термина и вкладываемого в него смыслового содержания, а также перечисление множества предметов, относящихся к понятию. Например, изучаемое понятие характеризуется термином «недвижимость», содержание определяется родовыми (коренными) свойствами -- неподвижность, материальность, долговечность и др.; в состав недвижимости входят (перечисление относящихся к понятию объектов) земля, здания, дороги, газопроводы, оборудование и т.п.

Таким образом, частный собственник земельного участка в принципе владеет не только им, но и всем, что над ним и под ним, включая запасы минеральных ископаемых. Но из этого правила нередко делают исключения: правительство располагает полным суверенитетом над навигационным воздушным пространством страны, да и права на подземные минеральные ресурсы часто тоже принадлежат не собственнику земельного участка, а государству.

Аналогичное положение имеет место и в России: собственнику земельного участка принадлежат права только на общераспространенные полезные ископаемые (песок, глина и т.п.), а залежи угля, руды, нефти и др. полностью принадлежат государству. Не включается в состав недвижимого имущества и воздушное пространство над земельным участком, принадлежащим частному лицу.

Каждый объект недвижимости имеет родовые (сущностные, корневые) признаки, отличающие его от движимых вещей, и видовые (частные, специфические) признаки, отличающие однородные по этому признаку группы объектов недвижимости от других групп недвижимости.

Основные родовые признаки:

1. стационарность:

? связь с земной поверхностью;

? невозможность перемещения в пространстве.

2. материальность:

? натурально-вещественная форма;

? стоимостная форма

3. долговечность

Функциональные признаки:

1. производственные объекты - участвуют в создании продукции, оказании услуг;

2. непроизводственные объекты - обеспечивают условия для проживания и обслуживания людей.

Частные признаки:

1. разнородность,

2. уникальность,

3. неповторимость.

Имея в качестве составной части земельный участок, все искусственные постройки (объекты недвижимости) обладают родовыми признаками, которые позволяют отличить их от не связанных с землей объектов:

1. Стационарность, неподвижность -- признак характеризует прочную физическую связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования.

2. Материальность -- объект недвижимости всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах. Физические характеристики объекта недвижимости включают данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, окружающей среде, подъездных путях, коммунальных услугах, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте и т.д. Совокупность этих характеристик определяет полезность физического объекта, которая и составляет основу стоимости объекта недвижимости. Однако сама по себе полезность не определяет стоимость. Любой физический объект имеет стоимость, обладая в той или иной мере такими характеристиками, как пригодность и ограниченный характер предложения. Ограниченность предложения способствует повышению стоимости. Социальные идеалы и стандарты, экономическая деятельность, законы, правительственные решения и действия, природные силы оказывают влияние на поведение людей, обуславливая изменение стоимости объекта недвижимости.

3. Долговечность объектов недвижимости практически выше долговечности всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов. Например, согласно действующим в России строительным нормам и правилам (СНиП), жилые здания, в зависимости от материала основных конструкций (фундамента, стен, перекрытий), подразделяются на 6 групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет.

Длительность кругооборота земли при правильном ее использовании бесконечна, а нарушение эксплуатации приведет к невосполнимым потерям.

К родовым признакам недвижимости относятся неподвижность, материальность, долговечность. Заметим, что в ст. 130 ГК РФ к недвижимости относятся некоторые явно движимые вещи (объекты) и, кроме того, к ней можно отнести и неопределенное «иное имущество». Подобное определение стирает в некоторых случаях различие между движимым и недвижимым имуществом и создает значительные трудности для юристов и оценщиков стоимости при анализе сделок с недвижимостью. Родовые признаки характеризуют 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.

Кроме основных родовых признаков объектов недвижимости можно выделить и частные признаки, которые определяются конкретными показателями в зависимости от вида объектов недвижимости. Частные признаки определяются конкретными показателями в зависимости от объектов недвижимости. Практически невозможно говорить о двух одинаковых квартирах, двух одинаковых участках или

строениях, так как у них обязательно будут различия в расположении по отношению к другим объектам недвижимости, к инфраструктуре и даже к сторонам света, что показывает разнородность, уникальность и неповторимость каждого объекта недвижимости.

Видовые признаки характеризуют функциональное назначение, происхождение недвижимости, технические и технологические характеристики, форму собственности и т.д.

1.2 Характеристика объектов недвижимости

Объекты недвижимости могут являться обеспечивающим ресурсом, что характерно для организаций, чей бизнес не базируется на операциях с недвижимостью. Для них важно установленные соответствия структуры, состава и качества объектов недвижимости целям и задачам основного бизнеса организации по производству продукции, выполнению работ и предоставлению услуг. Структурная реорганизация таких компаний, как правило, сопровождается реорганизацией имущественного комплекса, существенным перераспределением собственности, реализацией инвестиционных проектов, в том числе для развития новых производств и отдельных бизнес-линий. Кроме того, операции с недвижимостью в таких организациях могут иметь место и как вспомогательный бизнес, такой как, например, продажа непрофильных активов или сдача в аренду незадействованных объектов недвижимости (производственных площадей, административных помещений, части земельных участков).

К тому же объекты недвижимости могут выступать как предмет специализации организации, объект ее деловой активности, основной источник доходов. Это, например, крупномасштабные портфели объектов жилой и нежилой недвижимости в инвестиционных, страховых и пенсионных фондах.

Другим типом организаций, для которых объект недвижимости составляет основу их активов и профессиональной деятельности, являются фирмы-застройщики. Их бизнес по своей сути связан с приобретением земельных участков, реализацией проектов развития, например, путем застройки приобретенных участков объектами жилой и коммерческой недвижимости с их последующей продажей.

Объект оценки в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации может включать: недвижимое имущество; движимое имущество; машины и оборудование; ценные бумаги; имущественные права, не овеществленные в ценных бумагах и могущие в соответствии с действующим гражданским законодательством выступать предметом сделок до их отчуждения; интеллектуальная собственность и нематериальные активы; различные услуги; предприятия в целом, как действующие, так и находящиеся в процессе ликвидации.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся: 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, а также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (ст. 130 ГК РФ).

Каждый из объектов недвижимости характеризуется особыми потребительскими свойствами. Так, например, объект недвижимости «земля» как товар характеризуется следующими свойствами, приведенными в табл. 1.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, признаются движимым имуществом. К ним относятся: денежные средства, ценные бумаги, имущественные права и требования, не о вещественные в ценных бумагах, результаты интеллектуальной собственности и другое движимое имущество.

В международных стандартах оценки недвижимость определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения, в том числе и постройки. Это материальная осязаемая вещь, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также под или над ней. Расположенные на земельных участках объекты недвижимости делят на группы: строения (здания и сооружения), инженерные коммуникации, насаждения. Строения условно подразделяют на две группы:

* строения, предназначенные в основном для жизни и деятельности человека, а также для функций, обеспечиваемых в основном человеком с использованием машин и оборудования;

* сооружения, предназначенные для функций, обеспечиваемых в основном конструкциями, машинами и оборудованием при эпизодическом и маломасштабном участии человека: гидротехнические, энергетические, транспортные и другие сооружения.

Таблица 1 «Свойства и характеристики объектов недвижимости»

Свойство

Характеристика

Назначение

Экологическое, социальное, экономическое. Средство производства, предмет труда, пространственный базис любого бизнеса

Форма функционирования в сфере предпринимательства

Натурально-вещественная и стоимостная форма

Происхождение

Невоспроизводимая, естественная часть природы, базовый ресурс всех благ, существует независимо от воли людей

Степень подвижности

Нельзя физически перенести в более удобное место. Большая зависимость цены от местоположения

Длительность хозяйственного кругооборота

Бесконечное использование как в общем, так и в частном случаях

Состояние потребительской формы в процессе использования

Сохраняется натуральная форма в течение всего периода использования и неиспользования

Износ в процессе использования

Изнашивается, разрушается, теряет свои полезные свойства

Изменение стоимости во времени

Потенциально стоимость не снижается, а повышается из-за растущего ее дефицита, роста инфляции и изменения других воздействующих факторов

Количество

Постоянное

Качество

Определяется уникальным местоположением и плодородием, восстанавливаемым естественным путем, а также рельефом и т.д.

Взаимозаменяемость

Не может быть заменена никаким другим ресурсом

Оборотоспособность на рынке

Отдельные виды земли ограничены или исключены из хозяйственного оборота

Возможность сервитута

Иногда есть

Формирование потребительской стоимости

Потребительская стоимость отражает стоимость земли для конкретного пользователя, формируется естественными силами в течение тысячелетий, применением труда и капитала

Особый способ распоряжения землей

Регламентируется законодательством РФ

2. Гражданский кодекс как правовая основа отношений собственности на объекты недвижимости

Согласно ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре (регистрируются специальными органами юстиции). Эта регистрация действует с 1998 года. Выступает как единственное доказательство прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения объекта недвижимости.

Факт регистрации недвижимости удостоверяется специальной записью в реестре, а на документах отметкой (штамп, на котором стоит дата).

Экономические отношения участников рынка недвижимости осуществляются в форме письменных договоров.

Договор - это соглашение 2-х или более сторон (физических или юридических лиц, граждан РФ или иностранных лиц, государственных органов, учреждений) об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Существуют договорные отношения:

? простые - когда заключается 1 договор между сторонами, но в нескольких экземплярах, чтобы был у всех сторон;

? сложные - когда заключаются несколько договоров с участием 3-х или более сторон (кредитования, ипотека и т. п.). Структура договора может варьироваться в зависимости от условий и целей совершаемой сделки.

ГК РФ устанавливает систему понятий, норм, институтов и принципов, гармонизирующих всю законодательную базу в интересах развития рыночных отношений, и применительно к недвижимости обеспечивает: определение оснований возникновения, норм осуществления и защиты гражданских прав; описание содержания и элементов правоспособности и дееспособности граждан, в том числе в сфере имущественных правоотношений; нормативное регулирование процедур создания и функционирования юридического лица, а также имущественных прав предприятий различных форм собственности и организационной структуры

На правовом уровне недвижимость является совокупностью общественных и частных прав на нее, устанавливаемых государством с учетом собственных интересов и международных норм. Недвижимость можно покупать, продавать, сдавать в аренду, передавать права на владение и пользование другим лицам или предприятиям. Но если частная собственность на недвижимость начинает

противоречить общественным интересам, закон (ст. 239 ГК РФ) предусматривает изъятие у частных лиц для государственных и муниципальных нужд земельного участка вместе с расположенными на нем зданиями или сооружениями посредством выкупа или продажи с публичных торгов.

Существуют и иные способы влияния государства на владение и пользование недвижимостью: строительные ограничения, требования по охране окружающей среды, зонирование территорий, передача в хозяйственное ведение или оперативное управление и т.д.

Слияние в одном понятии разнокачественных свойств не позволяет найти единственное и исчерпывающее определение недвижимости, к тому же пригодное для практического применения. Поэтому во всех странах, и в Российской Федерации тоже, сначала определяют перечень предметов (вещей), относящихся к недвижимости.

Так, ст. 130 ГК РФ гласит, что «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 недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». недвижимость кодекс правовой имущество
В ст. 132 ГК РФ недвижимостью признается предприятие в целом как имущественный комплекс. В составе имущества предприятия наряду с очевидно недвижимым имуществом (здания, сооружения, оборудование и т.п.) имеются денежные средства, дебиторская задолженность, готовая продукция, сырье и другие явно движимые вещи. Когда часть предприятия является объектом продажи, залога, аренды и других сделок, неопределенность отнесения некоторых составляющих имущественного комплекса к движимым и недвижимым объектам может служить и служит источником разногласий между сторонами сделок с недвижимостью.

С недвижимостью связано понятие собственности (рис. 1.2). Термин «собственность» обозначает правовое (в отличие от физического) господство над материальным объектом физического или юридического лица. Собственник может получать от материального объекта экономическую выгоду в форме ренты, прибыли, арендной платы или просто удовлетворять личные потребности. В юридическом плане собственность обозначает комплекс прав, которые могут быть распределены между разными лицами.

Право собственности определяет отношение физических и юридических лиц к недвижимости как к своей или как к чужой.

Право собственности на недвижимость включает в себя три основных полномочия:
* право владения как предоставленная законом возможность физического контроля над объектом, обладания им. Можно владеть объектом, но не пользоваться им. Это редко бывает разумным и противоречит принципу рационального экономического поведения хозяйствующего субъекта;

* право пользования служит основанием для законной эксплуатации объекта по усмотрению или желанию собственника или другого пользователя (например, объект сдан в аренду) с целью получения прибыли или иных результатов либо полезных свойств;

* право распоряжения дает собственнику возможность совершать действия, юридически определяющие судьбу имущества, т.е. продавать, сдавать в аренду, закладывать, завещать и даже уничтожать.

Физические, экономические, социальные и правовые свойства тесно связаны между собой. Местоположение объектов недвижимости существенно влияет на их стоимость, доходность, ликвидность, и, таким образом, физические ее свойства определяют экономические. Социальные свойства также находятся в зависимости от местоположения, которое определяет престижность недвижимости, пригодность для проживания и др.

Местоположение недвижимости влияет на правовой режим использования.

Например, для земли, находящейся в зонах отдыха, пограничных зонах, зонах, подлежащих застройке государственными дорогами и объектами, и т.п., устанавливается особый правовой режим использования и оборота недвижимости.

3. Классификация объектов недвижимости

Объекты недвижимости, как правило, входят в состав имущественного комплекса предприятий и организаций и существенно влияют на их стоимость. Объект недвижимости -- это любой товар, жестко связанный с участком земли, так что его перенос в другое место невозможен без его разрушения - без утраты его потребительной стоимости.

Предлагаемая ниже группировка объектов недвижимости имеет целью способствовать дифференцированному подходу к их оценке с учетом наиболее существенных признаков, присущих каждой группе объектов, особенностей их товарооборота, структуры и масштабов рынков, в рамках которых происходят процессы купли-продажи.

На оценку объекта влияют разнообразные условия и их сочетания, поэтому для проведения группировки использован метод «дерева признаков» квартиры и комнаты:

помещения и здания под офисы или магазины;

пригородные жилые дома с земельными участками - коттеджи и дачи;

свободные земельные участки, предназначенные под застройку или для других целей в ближайшей перспективе;

складские и производственные объекты.

Возможны и другие подходы к классификации. Для наших целей наиболее значима классификация недвижимости для проведения операций с недвижимостью и оценки ее стоимости. С этой точки зрения особого внимания заслуживает ее вариант, в новом стандарте Российского Общества Оценщиков для оценки недвижимости.

Для оценки стоимости земля, здания и сооружения делятся на два класса:

специализированная недвижимость;

неспециализированная недвижимость.

Специализированная недвижимость -- это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса.

Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов.

Неспециализированная недвижимость -- это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Краткая классификация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

По происхождению:

- естественные (природные) объекты;
- искусственные объекты (постройки);

По назначению:

- свободные земельные участки (под застройку);
- природные комплексы (месторождения) для их эксплуатации;

постройки:

- для жилья;
- для офисов;

По масштабу:

- земельные массивы;
- отдельные земельные участки;
- комплексы зданий и сооружений (дачный посёлок, микрорайон, гостиничный комплекс);
- многоквартирный жилой дом;
- многоквартирный жилой дом (коттедж);
- секция (подъезд);
- квартира;
- комната и т.д.

По готовности к использованию:

- готовые;
- требующие реконструкции или капитального ремонта;
- требующие завершения строительства (незавершенное строительство).

Таблица 2 «Краткая классификация объектов недвижимости»

Признак объекта недвижимости

Вид недвижимости

Происхождение

Невоспроизводимые (естественные): земельные участки, недра, природные водные бассейны и комплексы.

Воспроизводимые (искусственные): здания, сооружения, многолетние насаждения

Функциональное назначение

Производственные: предприятия, магазины, склады, рестораны, офисы и т.п.

Непроизводственные: жилье, школы, больницы, театры, церкви, спортивные сооружения

Форма собственности

Частные

Государственные

Смешанные

Общественных организаций

Отраслевая принадлежность

Промышленные

Строительные

Транспортные Сельскохозяйственные

Жилищно-коммунальные и т.д.

Возможность приватизации

Запрещена

По разрешению правительства

Свободно приватизируемые

4. Практический вопрос

Ваше предприятие построило отдельно стоящее здание на собственные средства (50%) и банковские кредиты (50%) общей стоимостью 10,0 млн. руб. Банковский кредит был выдан на 2 года, т.е. со сроком погашения через год после окончания строительства под 20% годовых. Для того чтобы ввести в эксплуатацию производство необходимо ещё 5 млн. руб., которых у предприятия нет. Дайте предпочтительный вариант решения этой проблемы с учетом современного состояния рынка недвижимости в г. Москве с необходимым обоснованием.

Решение

Общий объем качественных офисных объектов, введенных в эксплуатацию в первом полугодии 2008 г., составил порядка 300 000 кв. м, что примерно на 5% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2006 г. Доля объектов класса «А» в общем объеме введенных площадей составила 63%, класса «В» - 37%. Таким образом, совокупный объем качественных офисных объектов класса «А» и «В» по итогам первого полугодия 2008 г. достиг уровня 5,5 млн. кв. м.

Объем инвестиций

Общий объем инвестиций в Московскую недвижимость за 1 полугодие составил около 1,19 млрд. долл. США. Из них 745 млн. пришлось на торговую недвижимость, 273 млн. - на офисную, остальное на прочие виды коммерческой недвижимости.

Динамика цен

По оценкам Jones Lang LaSalle (JLL) максимальная базовая ставка арендной платы (ставка для наиболее качественных площадей порядка 1,000 кв. м в Кремлевской зоне, либо на верхних этажах проектов Москва-Сити без учета НДС и операционных расходов) составила 1,200-1,500 долл. США/кв.м/год.

Ставки для Класса А в центральном деловом районе (зона внутри Садового кольца за исключением Кремлевской зоны с включением района метро «Маяковская») составили 750-950 долл. США/кв.м /год. (квартальный рост 12%) на конец 1 полугодия 2008.

По Классу В+ ставки в 2м полугодии 2008 составили 570-700 долл. США/кв.м /год, что на 7,5% выше показателя предыдущего квартала. Для Класса В- ставки остались на уровне 450-550 долл. США/кв.м /год.

Все ставки даны без учета НДС и операционных расходов.

Средняя цена продажи в Классе А составляет 6000-8000 долл. США/ кв. м.

В районе Кремля, Остоженки и в Замоскворечье, цена превышает 9000 долл. США/ кв. м.

Для объектов Классов В+ и В- цена составляет 4000-5500 долл. США/ кв. м в зависимости от качества и расположения объекта.

В связи с продолжающимся последние полгода обесцениванием доллара США по отношению к российскому рублю, девелоперы стали активнее использовать евро и условные единицы для расчетов с арендаторами и покупателями. Кроме того, по сравнению с началом года использование индексации ставок аренды получило более широкое распространение.

На рынке аренды офисных помещений появилась тенденция увеличения минимальных сроков аренды во вновь построенных бизнес-центрах. Так, для офисов класса А минимальный срок аренды увеличивается до 7 лет (ранее - 5 лет), для офисов класса В - до 5 лет (ранее - 3 года).

Предложение

6,370,000 кв. м - общее предложение на конец 2-го кв. 2008 г из которого

830,000 - Класс А

3,380,000 - Класс В+

2,160,000 - Класс В-

Объем реализованных площадей за 1 полугодие (арендованных и купленных) составил 935,000 кв. м, что выше показателя 1-го полугодия предыдущего года более чем на 70%. Спрос превышает предложение, что выражается в низкой доле свободных площадей (4% - для всех качественных площадей на конец 2 кв 2008). При этом, сегмент Класса А можно считать наименее насыщенным (1,6% - доля свободных площадей на конец 2 кв. 2008 г).

Анализ предложения по итогам первого полугодия 2008 г. показывает, что из всего объема свободной офисной площади класса А, предлагаемой в Москве, всего лишь 0,8% - готовых к эксплуатации, а остальные 99,2% - строятся. Среди них уже 25% арендованы на стадии строительства.

Стабильно растущий спрос на качественные офисные объекты по-прежнему остается неудовлетворенным: объем нового предложения, выходящего на рынок, все еще не позволяет покрыть растущие потребности потенциальных арендаторов и покупателей. В то же время на фоне существенного дефицита качественных площадей растут сроки договоров аренды, составляя в среднем 5-7 лет. Доля предварительных договоров аренды и продажи площадей в строящихся объектах очень велика: практически каждый выходящий на рынок объект уже заполнен арендаторами на 60-80%. В ЦАО этот показатель может достигать и 100%.

Что касается структуры спроса по метражу, то здесь стоит отметить растущую долю заявок на самые большие помещения: за 1 полугодие на них пришлось 39% всех заявок, что на 11% больше показателя за аналогичный период 2006 г. Доля же запросов на покупку помещений до 200 кв. м оказалась минимальной (13%). Связано это ростом и переориентацией спроса, в том числе и инвестиционного, на более

качественные объекты больших площадей.

В первом полугодии 2008 г. наблюдалось резкое увеличение сделок по предварительной аренде помещений. Порядка 70% от всего объема сделок с арендой и покупкой качественных офисных площадей были заключены до момента ввода объектов в эксплуатацию.

В конце первого полугодия 2008 г. средний уровень вакантных помещений в зданиях класса А составил 1,3%; в зданиях класса В - 4%. Низкая доля вакантных помещений в офисных зданиях класса А обусловлена недостаточным предложением в существующих зданиях соответствующего класса. Доля вакантных помещений в офисных зданиях класса В поддерживается на стабильном уровне в результате ввода в эксплуатацию новых качественных объектов данного класса в первом полугодии 2008 г.

Продолжился рост арендных ставок из-за дисбаланса спроса и предложения. На конец 1-го полугодия максимальные арендные ставки выросли на 25% по сравнению к концу 2006 года.

Спрос по-прежнему превышает предложение, в связи с чем на рынке распространены так называемые сделки pre-let. Например в классе А в течение последних 12 месяцев (по состоянию на конец 2 кв.) 44% объема купленных и арендованных площадей были реализованы в зданиях, находящихся на стадии строительства.

Происходит рост интереса к крупным площадям в классе А (от 3000 м) и увеличение сроков аренды помещений.

Набирает темпы процесс децентрализации. В 1 полугодии был заявлен ряд качественных проектов, располагающихся за пределами МКАД, например Рига-Лэнд бизнес парк в 7 км от МКАД. Кроме того, ряд проектов, строительство которых ведется (или заканчивается) за МКАД, доказали свою успешность высоким спросом на них еще до момента окончания строительства. Например, в офисном центре Резиденция на Рублевке многие договора аренды были подписаны еще за 4 и более месяцев до окончания строительства. Таким образом, тенденция децентрализации имеет место не только со стороны предложения, но и со стороны спроса.

Вследствие дефицита качественного предложения все чаще в новых бизнес-центрах высокого класса ценообразование проводится в несколько этапов, в зависимости от стадии строительства и реализации офисных площадей. Разница в ставках аренды на начальном и завершающем этапах строительства составляет 30-40%.

Тенденция задержки сроков ввода объектов в эксплуатацию по-прежнему доминирует на рынке. В частности, такие крупные проекты, как бизнес-центр «Серебряный город» (класс «А»), 1-я очередь бизнес-парка «Гринвуд» (класс «А»), многофункциональный комплекс Lotte Plaza (класс «А»), бизнес-центр «Соколиная гора» (класс «А») будут введены несвоевременно. С задержкой ввода в эксплуатацию только этих объектов рынок офисной недвижимости недосчитался порядка 190 000 кв. м высококачественных офисных площадей.

Доля вакантных площадей все также остается на крайне низком уровне: 2,1% в классе «А» и 3,9% в классе «В».

Таким образом, построенное здание выгоднее всего сдать в аренду на определенный

срок. В последствие можно будет, заработав деньги, организовать там производство.
Заключение

В рыночных условиях особое значение приобретают вопросы оценки вещественного богатства, включая заводы и оборудование, жилые и производственные здания, потребительские товары длительного пользования, земельные участки. Изменение этого богатства влияет не только на уровень его воспроизводства, но и на качество жизни людей.

Экономика воспроизводства -- это экономика недвижимости. С развитием рыночных отношений увеличивается число элементов и видов предпринимательской деятельности, учитываемых при оценке вещественного богатства, поэтому знания по экономике недвижимости становятся все более востребованными. Чем больше элементов учитывается при оценке вещественного богатства, тем сложнее производить оценку состояния и эффективности его использования. Современный специалист должен знать действующее законодательство, нормативные, правовые и методические документы, регламентирующие деятельность участников на рынке недвижимости, методы экспертизы и оценки объектов недвижимости и условия их применения, экономические основы оценки недвижимости, уметь применять эти знания на практике с учетом поставленной цели оценки и изменения факторов, воздействующих на объект недвижимости.

Сегодня именно объекты недвижимости представляются центральным звеном всей 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. Однако владение недвижимостью -- это не только и не столько право на обладание благом, сколько обязанность его эффективного использования и сохранения, сопряженная подчас с немалыми затратами. В связи с этим возрастает потребность в системе профессиональных знаний, которые охватывают все этапы жизненного цикла объектов недвижимости.

Использованная литература

1. Асаул А. Н. «Экономика недвижимости»/ 2-е изд. - Спб.: Питер, 2008 г.
2. Васильева Л. С. «Экономика недвижимости»: учебник - М.: Эксмо, 2008г.
3. Нагаев Р.Т. «Недвижимость: энциклопедический словарь» - 5-е изд., доп. и перераб. - М.: ЗАО «Издательство `Экономика'», 2008г.
4. Смагин В. Н., Киселева В. А. «Экономика недвижимости»: учебное пособие - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Эксмо, 2008г....