

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич
Должность: ректор
Дата подписания: 27.09.2023 10:48:14
Уникальный программный ключ:
9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df2374d16f3c0ce536f0fc6

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Юго-Западный государственный университет»
(ЮЗГУ)

Кафедра экспертизы и управления недвижимости, горного дела

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной работе
О.Г. Локтионова
« 25 » 09 2023 г.



ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Методические указания по выполнению практических работ для
студентов направления подготовки «Землеустройство и кадастры»

Курск 2023

УДК 332.72

Составитель: О.Ю. Полянская

Рецензент

доктор экономических наук, профессор *В.В. Бредихин*

Экономика недвижимости: Методические указания по выполнению практических работ / Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: О.Ю. Полянская. - Курск, 2023. - 52с. – Библиогр.: с. 51

Методические рекомендации помогают сформировать студентам знания и навыки в области экономики и менеджмента, развить у студентов перспективное мышление и творческие способности к исследовательской деятельности, усвоить необходимые компетенции, формируемые в результате изучения учебной дисциплины.

Для студентов, обучающихся по направлению подготовки Землеустройство и кадастры очной, заочной и очно-заочной форм обучения при изучении дисциплины «Экономика недвижимости»

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать . Формат 60x84 1/16.

Усл. печ. л. . Уч.-изд. л. . Тираж 100 экз. Заказ *994* Бесплатно.

Юго-Западный государственный университет
305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины	4
Аналитическая часть.....	11
2 Оценочные средства для текущего контроля успеваемости.....	44
Темы сообщений (докладов).....	44
Вопросы и задания в тестовой форме.....	45
3 Список литературы	51

1. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Основными видами аудиторной работы студента при изучении дисциплины являются лекции и практические занятия. Студент не имеет права пропускать занятия без уважительных причин.

В рамках изучения дисциплины работа студентов организуется в следующих формах:

1. Работа с конспектом лекций и дополнительной литературой по темам курса.

2. Работа с раздаточным материалом – «Скрин-шот».

3. Изучение вопросов, выносимых за рамки лекционных занятий (дискуссионные вопросы для дополнительного изучения).

4. Подготовка к семинарскому занятию.

5. Выполнение групповых и индивидуальных домашних заданий, в том числе:

- проведение собеседования по теме лекции;

- подготовка краткого доклада (резюме, эссе) по теме семинарского занятия и разработка мультимедийной презентации к нему;

- выполнение практических заданий (решение задач, выполнение расчетных и лабораторных работ);

- подготовка к тестированию;

6. Самоконтроль.

Рекомендуемый ниже режим самостоятельной работы позволит студентам глубоко разобраться во всех изучаемых вопросах, активно участвовать в дискуссиях на семинарских занятиях и в конечном итоге успешно сдать зачет по дисциплине.

1. *Лекция* является фундаментальным источником знаний и должна способствовать глубокому усвоению материала, активизировать интерес студента к изучаемой дисциплине.

Работу с конспектом лекций целесообразно проводить непосредственно после её прослушивания. Она предполагает перечитывание конспекта, внесение в него, по необходимости, уточнений, дополнений, разъяснений и изменений. Ознакомление с дополнительной литературой по теме, проведение обзора мнений других ученых по изучаемой теме. Необходимым является глубокое

освоение содержания лекции и свободное владение им, в том числе использованной в ней терминологии (понятий), категорий и законов. Студенту рекомендуется не ограничиваться при изучении темы только конспектом лекций или одним учебником; необходимо не только конспектировать лекции, но и читать дополнительную литературу, изучать методические рекомендации, издаваемые кафедрой.

2. «Скрин-шот» - специальный раздаточный материал, подготовленный преподавателем, который предназначен для повышения эффективности учебного процесса за счет:

- привлечения дополнительного внимания студента на наиболее важных и сложных проблемах курса;

- освобождения от необходимости ведения рутинных записей по ходу лекции и возможности более адекватной фиксации ключевых положений лекции;

- представления всего необходимого иллюстративного и справочно-информационного материала по теме лекции;

- более глубокой переработки материалов курса при подготовке к зачету или экзамену.

Самостоятельная работа с раздаточным материалом «Скрин-шот» может проводиться вместо работы с конспектом лекций, если композиция каждой страницы материала построена лектором таким образом, что достаточно свободного места для конспектирования материалов лекции, комментариев и выражения собственных мыслей студента по материалам услышанного или прочитанного.

В случае, когда студенты ведут отдельные конспекты лекций, работа с раздаточным материалом «Скрин-шот» проводится вместе с работой с конспектом лекций по каждой теме.

3. В связи с большим объемом изучаемого материала, интересом который он представляет для современного образованного человека, некоторые вопросы выносятся за рамки лекций. Это предусмотрено учебным планом подготовки бакалавров. *Изучение вопросов, выносимых за рамки лекционных занятий* (дискуссионных вопросов), предполагает самостоятельное изучение студентами дополнительной литературы и её конспектирование по этим вопросам.

4. В ходе *практических занятий* проводится разъяснение теоретических положений курса, уточнения междисциплинарных связей.

Подготовка к практическому (семинарскому) занятию предполагает большую самостоятельную работу и включает в себя:

- Знакомство с планом семинарского занятия и подбор материала к нему по указанным источникам (конспект лекции, основная, справочная и дополнительная литература, электронные и Интернет-ресурсы).

- Запоминание подобранного по плану материала.
- Освоение терминов, перечисленных в глоссарии.
- Ответы на вопросы, приведенные к каждой теме.
- Обдумывание вопросов для обсуждения. Выдвижение собственных вариантов ответа.

- Выполнение заданий преподавателя.

- Подготовка (выборочно) индивидуальных заданий.

Задания, приведенные в планах занятий, выполняются всеми студентами в обязательном порядке.

5. *Выполнение групповых и индивидуальных домашних заданий* является обязательной формой самостоятельной работы студентов. По дисциплине она предполагает подготовку индивидуальных или групповых (на усмотрение преподавателя) докладов (*сообщений, рефератов, эссе, творческих заданий*) на семинарских занятиях и разработку мультимедийной презентации к нему.

Доклад - продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы.

Реферат - продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно-исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее, приводит список используемых источников.

Эссе - средство, позволяющее оценить умение обучающегося письменно излагать суть поставленной проблемы, самостоятельно проводить анализ проблемы с использованием концепций и аналитического инструментария соответствующей дисциплины, делать выводы, обобщающие авторскую позицию по поставленной проблеме.

Творческое задание - частично регламентированное задание, имеющее нестандартное решение и позволяющее диагностировать умения, интегрировать знания различных областей, аргументировать собственную точку зрения. Может выполняться в индивидуальном порядке или группой обучающихся.

Преподаватель сам формирует задание или студенты имеют возможность самостоятельно выбрать одну из предполагаемых преподавателем тем и выступить на семинарском занятии. Доклад (резюме, эссе и т.д.) как форма самостоятельной учебной деятельности студентов представляет собой рассуждение на определенную тему на основе обзора нескольких источников в целях доказательства или опровержения какого-либо тезиса. Информация источников используется для аргументации, иллюстрации и т.д. своих мыслей. Цель написания такого рассуждения не дублирование имеющейся литературы на эту тему, а подготовка студентов к проведению собственного научного исследования, к правильному оформлению его описания в соответствии с требованиями.

Работа студентов по подготовке доклада (сообщения, рефератов, эссе, творческих заданий) заключается в следующем:

- подбор научной литературы по выбранной теме;
- работа с литературой, отбор информации, которая соответствует теме и помогает доказать тезисы;
- анализ проблемы, фактов, явлений;
- систематизация и обобщение данных, формулировка выводов;
- оценка теоретического и практического значения рассматриваемой проблемы;
- аргументация своего мнения, оценок, выводов, предложений;
- выстраивание логики изложения;
- указание источников информации, авторов излагаемых точек зрения;
- правильное оформление работы (ссылки, список использованной литературы, рисунки, таблицы) по стандарту.

Самостоятельность студента при подготовке доклада (сообщение, эссе) проявляется в выборе темы, ракурса её рассмотрения, источников для раскрытия темы, тезисов, аргументов для их доказательства, конкретной информации из источников, способа структурирования и обобщения информации, структуры

изложения, а также в обосновании выбора темы, в оценке её актуальности, практического и теоретического значения, в выводах.

Выступление с докладом (резюме, эссе) на семинаре не должно превышать 7-10 минут. После устного выступления автор отвечает на вопросы аудитории (студентов, преподавателя) по теме и содержанию своего выступления.

Цель и задачи данного вида самостоятельной работы студентов определяют требования, предъявляемые к докладу (резюме, эссе), и критерии его оценки:

- 1) логическая последовательность изложения;
- 2) аргументированность оценок и выводов, доказанность тезиса;
- 3) ясность и простота изложения мыслей (отсутствие многословия и излишнего наукообразия);
- 4) самостоятельность изложения материала источников;
- 5) корректное указание в тексте доклада источников информации, авторов проводимых точек зрения;
- 6) стилистическая правильность и выразительность (выбор языковых средств, соответствующих научному стилю речи);
- 7) уместное использование иллюстративных средств (цитат, сносок, рисунков, таблиц, слайдов).

Изложение материалов доклада может сопровождаться *мультимедийной презентацией*. Разработка мультимедийной презентации выполняется по требованию преподавателя или по желанию студента.

Презентация должна быть выполнена в программе Power Point и включать такое количество слайдов, какое необходимо для иллюстрирования материала доклада в полном объеме.

Основные методические требования, предъявляемые к презентации:

- логичность представления с согласованность текстового и визуального материала;
- соответствие содержания презентации выбранной теме и выбранного принципа изложения / рубрикации информации (хронологический, классификационный, функционально-целевой и др.);
- соразмерность (необходимая и достаточная пропорциональность) текста и визуального ряда на каждом слайде

(не менее 50% - 50%, или на 10-20% более в сторону визуального ряда);

- комфортность восприятия с экрана (цвет фона; размер и четкость шрифта);

- эстетичность оформления (внутреннее единство используемых шаблонов предъявления информации; упорядоченность и выразительность графических и изобразительных элементов);

- допускается наличие анимационных и звуковых эффектов.

Оценка доклада (резюме, эссе) производится в рамках 12-балльного творческого рейтинга действующей в ЮЗГУ балльно-рейтинговой оценки успеваемости и качества знаний студентов. Итоговая оценка является суммой баллов, выставляемых преподавателем с учетом мнения других студентов по каждому из перечисленных выше методических требований к докладу и презентации.

По дисциплине также формой самостоятельной работы студентов является *выполнение практических заданий*. Часть практических заданий может быть выполнена студентами на аудиторных практических занятиях под руководством преподавателя. После того, как преподавателем объявлено, что рассмотрение данной темы на аудиторных занятиях завершено, студент переходит к самостоятельному выполнению практических заданий, пользуясь конспектом лекций по соответствующей теме, записями, сделанными на практических занятиях, дополнительной литературой по теме.

Подготовка к тестированию предусматривает повторение лекционного материала и основных терминов, а также самостоятельное выполнение заданий в текстовой форме, приведенных в методических рекомендациях.

6. *Самоконтроль* является обязательным элементом самостоятельной работы студента по дисциплине. Он позволяет формировать умения самостоятельно контролировать и адекватно оценивать результаты своей учебной деятельности и на этой основе управлять процессом овладения знаниями. Овладение умениями самоконтроля формирует навыки планирования учебного труда, способствует углублению внимания, памяти и выступает как важный фактор развития познавательных способностей.

Самоконтроль включает:

1. Ответ на вопросы для самоконтроля для самоанализа глубины и прочности знаний и умений по дисциплине.

2. Критическую оценку результатов своей познавательной деятельности.

Самоконтроль учебной деятельности позволяет студенту оценивать эффективность и рациональность применяемых методов и форм умственного труда, находить допускаемые недочеты и на этой основе проводить необходимую коррекцию своей познавательной деятельности.

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Термины «актив» и «недвижимость» имеют следующий смысл. **Актив** (от лат. *activus*) – 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, вкладываемого в него смыслового содержания и перечисление множества предметов, относящихся к понятию. Например, изучаемое понятие характеризуется термином «недвижимость», содержание определяется родовыми (коренными) свойствами – неподвижность, материальность, долговечность и др., перечисление относящихся к понятию объектов – земля, здания, дороги, газопроводы, оборудование и т.п.

Исторически сложилось, что недвижимость в законодательных актах разных стран определяют через перечисление предметов, с которыми ассоциируются зримые физические свойства. Дать полное определение «недвижимости» через перечисление только физических признаков невозможно, т. к. понятие недвижимости многогранно и является синтезом материальных, экономических, правовых и социальных свойств (рис. 1.1).



Рис. 1.1. Недвижимость как совокупность материальных, экономических, правовых и социальных свойств

Физические, экономические, социальные и правовые свойства тесно связаны между собой. Местоположение недвижимости существенно влияет на ее стоимость, доходность, ликвидность и, таким образом, физические свойства определяют ее 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.

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. По сути физические, экономические, социальные и правовые свойства оказываются столь тесно переплетенными, что провести грань между ними можно лишь условно.

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 определяется перечень предметов (вещей), относящихся к недвижимости.

Так в статье 130 Гражданского кодекса РФ (1994 г.) сказано, 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».

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.

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 в сделках с недвижимостью.

В РФ для обозначения «пограничных» состояний между движимыми и недвижимыми вещами используют термины **«существенные неотделимые части»** и **«принадлежности недвижимых вещей»**. К первым (например, лифт в здании, система водоснабжения и др.) относят то, что не может быть отторгнуто без соразмерного ущерба и объекту недвижимости и отделяемой части. К «принадлежностям» (например люстра, встроенная мебель и др.) относятся вещи, которые могут по решению собственника отделяться от недвижимости.

При отнесении того или иного пограничного предмета к недвижимости или личной собственности учитываются одновременно три фактора:

- 1) характер связи с объектом недвижимости (сильная, слабая);
- 2) намерение сторон (оставить или изъять при сделке);
- 3) срок использования (если срок службы меньше года, предмет не является компонентом недвижимости).

Сложности с разграничением имущества на движимое и недвижимое возникают в юридической практике всех стран и преодолевают их по разному – учитывая национальные особенности, предисторию развития вопроса, необходимость участия в международном рынке недвижимости и другие факторы.

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

Недвижимость \equiv земельный участок (1) + объекты над участком (2) + природные ресурсы под участком (3) + воздушные пространства над участком (4) + комплекс прав на объекты недвижимости (5)

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 делаются 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, вроде песка, глины и т. п., а залежи угля, руды, нефти и др. принадлежат полностью государству. Не включается в состав недвижимого имущества и воздушное пространство над земельным участком, если он принадлежит 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.

Родовые признаки характеризуют неподвижность объекта, его перемещаемость в пространстве без ущерба назначению, прочную

связь с землей, долговечность, постепенный перенос стоимости объекта и накопление амортизации и др.

Видовые признаки характеризуют функциональное назначение, происхождение недвижимости, технические и технологические характеристики, формы собственности и т. д. Имеется много видов недвижимости. Масштаб ее многообразия виден из упрощенной общей классификации объектов недвижимости (лишь по 5-ти признакам) (табл. 1.1).

Признаки классификации, приведенные на табл. 1.1, представляют недвижимость в основном как материальный, экономический и социальный объект. Теперь рассмотрим недвижимость как правовой объект.

Таблица 1.1

Краткая классификация объектов недвижимости

Объекты недвижимости	
Признаки	Виды недвижимости
1. Происхождение	Невоспроизводимые (естественные): земельные участки, недра, природные водные бассейны и комплексы. Воспроизводимые (искусственные): здания, сооружения, многолетние насаждения.
2. Функциональное назначение	Производственные: предприятия, магазины, склады, рестораны, офисы и т. п. Непроизводственные: жилье, школы, больница, театры, церкви, спортивные сооружения
3. Форма собственности	Частные Государственные Смешанные Общественных организаций
4. Отраслевая принадлежность	Промышленные Строительные Транспортные Сельскохозяйственные Жилищно-коммунальные и т. д.

5. Возможность приватизации	Запрещенные По разрешению правительства Свободно приватизируемые
-----------------------------	--

Предварительно заметим, что «недвижимость» как экономический объект может быть и товаром и капиталом. **Недвижимость как товар** – это объект сделок (купли-продажи, залога, дарения и др.), удовлетворяющий реальные и потенциальные потребности сторон сделок. **Недвижимость как капитал** (от лат. Capitalis – главный) – это ее способность приносить доход. Как правило, капитал принимает форму ресурсов для производства товаров и услуг¹.

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 (рис. 1.2).

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

¹ Недвижимость как капитал, отражается в бухгалтерском балансе в разделе активы (имущество) в подразделе основные средства, например, «Баланс предприятия на 31.12.200х г.»

Актив (имущество), млн. руб.	Пассив (капитал), млн. руб.
1. Основные средства – 500 в т.ч. – земля – 200 – здания, машины – 250 – финансовые активы – 50 2. Оборотные средства – 400 в т.ч. – сырье – 150 – готовая продукция – 50 – дебиторская задолженность – 150 – касса – 50	1. Собственный капитал – 600 в т.ч. – уставной – 100 – нераспределенная прибыль – 500 2. Заемный капитал – 300 в т.ч. – долгосрочные ссуды – 50 – кредиторская задолженность – 200 – банковские кредиты – 500
Итого: 900	Итого: 900

противоречит принципу рационального экономического поведения хозяйствующего субъекта;

– **право пользования** является 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 или полезных свойств;

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



Рис. 1.2. Права собственности и вещные права на недвижимое имущество

Основными видами собственности являются (ст. 212 ГК РФ): частная (физических и юридических лиц), государственная (федеральная и субъектов РФ), смешанная, муниципальная, иных форм (членов семьи, совместная, долевая и др.).

Наряду с правом собственности в ГК РФ выделяются следующие вещные права: пожизненного наследуемого владения земельным участком, постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, хозяйственного ведения имуществом, оперативного управления имуществом, сервитуты.

Легко понять, что это позволяет собственнику выделить из «пучка правомочий» некоторую часть и наделить ею субъектов, которые за определенную компенсацию на основе полученного правомочия смогут заниматься предпринимательской деятельностью. Например, собственник здания может одну ее часть использовать в личных интересах (жилье, зимний сад и др.), другую часть здания использовать для собственной коммерческой деятельности (юридическая консультация, ателье и пр.), еще одну часть сдавать в аренду под офисы, объекты питания, торговли и т.д. Часть земельного участка, где расположено здание, и которое взято у муниципалитета в аренду, можно сдать в субаренду для организаций платной автостоянки и т.д. Рациональное распределение прав на недвижимость между различными пользователями, может существенно (иногда в разы) поднять стоимость недвижимости, повысить ценность этого экономического актива.

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. **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.

Земельные участки различны по потребительским свойствам (назначению). В РФ на начало 2001 г. они разделялись на:

- сельскохозяйственные земли (≈ 24 % общего земельного фонда);
- леса (≈ 64 %);
- природоохранные и т.п. земли (≈ 2 %);
- земли промышленности, транспорта и т.п. (≈ 1 %);
- земли населенных пунктов (≈ 1 %);
- земли водного (водоемы, болота, ледники и пр.) фонда (≈ 2 %);
- земли запаса (≈ 6 %).

Относительно небольшая доля сельскохозяйственных земель в общем фонде объясняется тем, что 65 % земли находится в зоне вечной мерзлоты.

С правом собственности на землю связано понятие сервитута (от лат. *servitus* – подчинение, рабство). **Сервитут** является признанным законом правом пользования чужим имуществом в определенных пределах, например, право прокладывать муниципальными службами через частный земельный участок необходимые коммуникации, черпать воду на соседнем земельном участке, если ее нет в близких окрестностях, или проезжать через соседний участок, если иной вариант невозможен, и т.п. Одновременно сервитут ограничивает кое в чем и собственника – нельзя, например, прорубать из дома окно в соседний двор. Сервитут является обременением земли и вместе с ней переходит к новому собственнику (ст. 275 ГК РФ).

Подробнее с правами собственности можно познакомиться в ГК РФ: раздел II «Право собственности и другие вещные права», ст. 209 – 306.

Земельные участки являются невозпроизводимой недвижимостью. С ней тесно связана воспроизводимая (рис. 1.2). В экономическом плане и та, и другая недвижимость является экономическим ресурсом, способным либо удовлетворять потребность людей, или служить источником получения дохода.

В этом случае, если недвижимость удовлетворяет личные потребности (например, в жилье), она не является капиталом, приносящим прибыль. Как только недвижимость приобретает для

производительного использования, она становится капиталом. Она может приносить доход непосредственно, например, через сдачу в аренду или продажу. Тогда она называется **инвестиционной** недвижимостью.

Если недвижимость становится частью реальных активов предприятия и создает условия для производства товаров, приносящих прибыль, то такая недвижимость называется **операционной**.

Разумеется, и инвестиционная недвижимость и операционная являются экономическим активом, приносящим собственнику доход.

Жизненный цикл недвижимости как экономического объекта. Экономические особенности недвижимости, вызывающие цикличность движения. Понятие о сроках физической, экономической жизни, эффективном возрасте недвижимости. Износ и амортизация недвижимости. Жизненный цикл недвижимости как объекта собственности. Государственная регистрация прав на недвижимость.

Рассмотрим экономический оборот недвижимости для искусственных (воспроизводимых) объектов, у которых есть моменты ввода в эксплуатацию и вывода. Между этими моментами времени недвижимость проходит через несколько характерных этапов, образующих жизненный цикл (рис. 1.3).

Цикличность жизни недвижимости связана с ее экономическими особенностями, к которым относятся:

1) непостоянство денежных потоков, обусловленных деловым циклом – возникновение, подъем, зрелость, спад, конец экономической жизни. В результате денежные потоки не только разные по величине, но обязательно отрицательные на начальных и конечных стадиях делового цикла, и положительные хотя и переменные, на промежуточных;

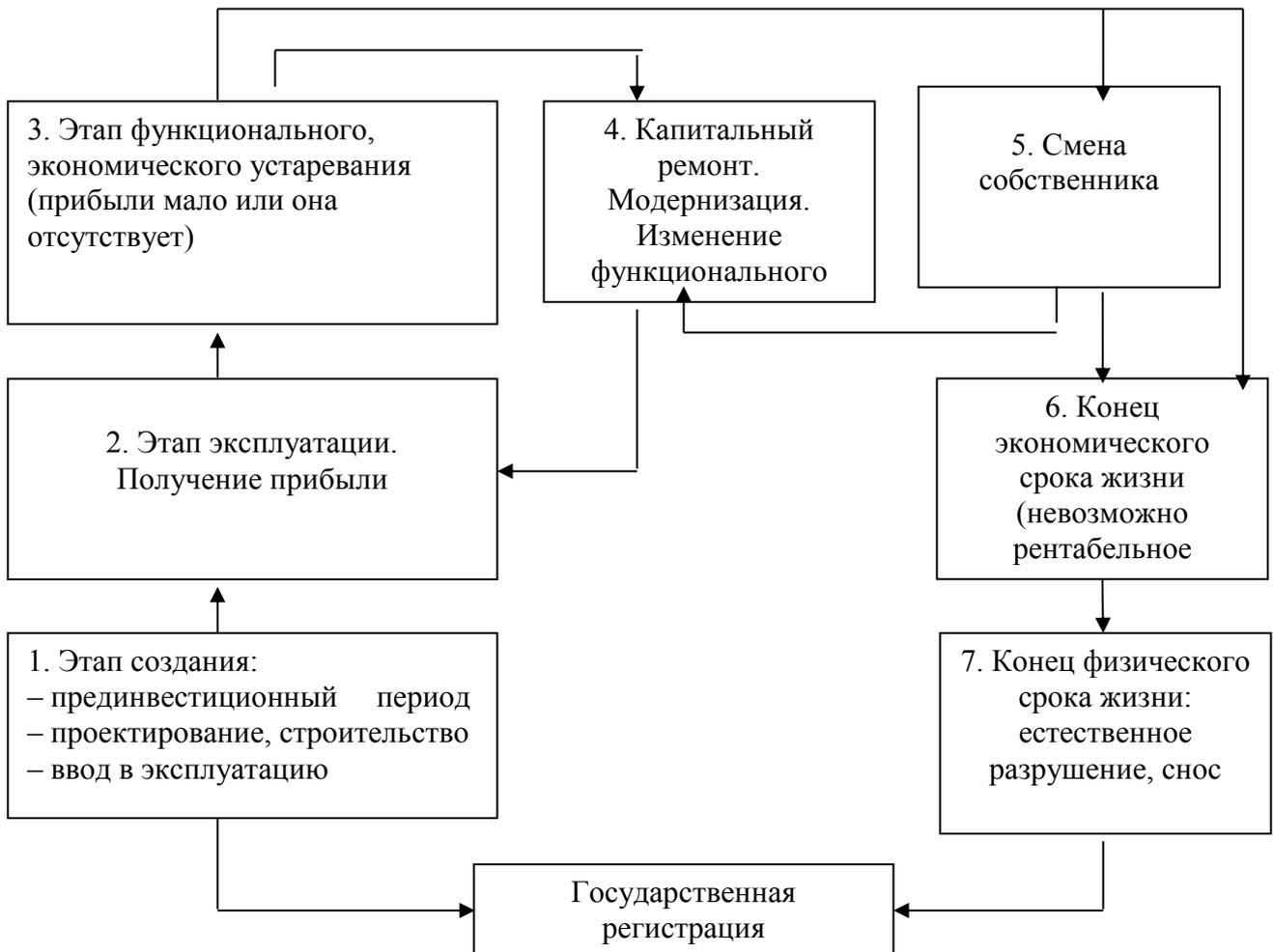


Рис. 1.3. Жизненный цикл искусственной недвижимости как материального объекта

2) различие в налогообложении недвижимости, которая связана с качеством и местоположением земель, с льготами по налогообложению помещений, используемых инвалидами, пенсионерами и др.;

3) многообразие комбинаций вещных прав собственности и распределения доходов. Одни элементы могут находиться в полной собственности, другие - в аренде, третьи - во временном пользовании, четвертые - в залоге, пятые - в государственной собственности и т. д. По оценкам специалистов возможно порядка 1500 различных комбинаций прав на недвижимое имущество;

4) жесткая регламентация совершения сделок с недвижимостью, которая предусматривает письменную форму и государственную регистрацию, проверку юридической чистоты объекта недвижимости, оценку, прием-сдачу и другие процедуры, защищающие интересы физических и юридических лиц, общества, органов местной власти и иных субъектов права.

5) широкий диапазон ликвидности, т. е. возможности быстро и без потерь стоимости превратить недвижимость в деньги. Уровень ликвидности обратно пропорционален времени продажи. В конце 90-х годов в Москве офисные площади в пределах Садового кольца продавались или сдавались в аренду за 7–10 дней, ликвидность квартир за пределами МКАД в среднем составляла 4–5 месяцев, а земельных участков в дальнем Подмосковье 2–3 года.

Эти и некоторые другие особенности обуславливают высокие различия в длительности жизненного цикла, в пределах которого этапы со 2-го по 5-й (внутренний цикл) могут многократно и на разном уровне доходности повторяться пока не подойдут этапы 6 и 7. Смена собственника объекта недвижимости происходит не только в результате купли-продажи, но и в результате приватизации, банкротства, перехода контрольного пакета акций (для коммерческих организаций) в другие руки и сопровождается изменениями организационной структуры, структуры управления, смены технологий и т.д. В результате ценность недвижимости или экономического актива может существенно изменяться. Но все равно для воспроизводимой недвижимости наступает момент ее окончательного устаревания.

Для объектов недвижимости, тесно связанных с землей – природные, историко-культурные комплексы и др. – срок окончания существования может и не наступить. Посредством восстановительных и реставрационных работ их пригодность может неограниченно продляться.

Последние два этапа связаны с понятием экономического и физического сроков жизни, предложенными для недвижимости Харрисоном (*Харрисон Г. Оценка недвижимости. – пер. с англ. – М.,*

1994). Смысл этих понятий поясняется на рис. 1.4.

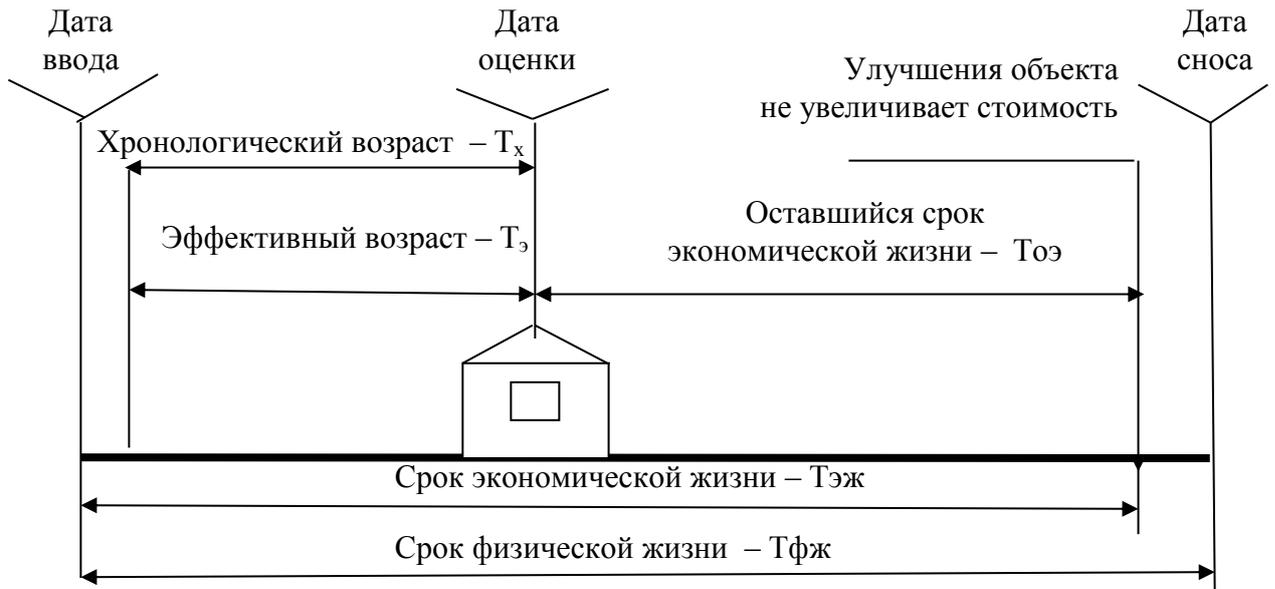


Рис. 1.4. Срок жизни искусственного объекта недвижимости

Срок экономической жизни ($T_эж$) показывает время прибыльного использования объекта недвижимости, в течение которого вносимые через модернизацию улучшения увеличивают стоимость недвижимости.

Срок физической жизни ($T_фж$) показывает время реального существования объекта в функционально пригодном состоянии до сноса или естественного разрушения. Он может быть нормативным, заданным в нормах амортизации основных фондов, и фактическим, который может быть больше нормативного из-за внесенных улучшений.

Эффективный возраст ($T_э$) основывается на экспертной оценке внешнего вида и технического состояния. Например, если 30-летний

дом выглядит и имеет техническое состояние 20-летнего дома, то его эффективный возраст равен 20 годам.

Оставшийся срок экономической жизни (Тоэ) исчисляется от даты экспертной оценки до окончания возможного срока экономической жизни, которая продляется, 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. Через механизм амортизации недвижимость сохраняется в стоимостной форме (недвижимость как капитал) и затем возрождается в новой материальной оболочке. Для этого рассмотрим понятие износа недвижимости и амортизации ее стоимости.

Износ – это потеря полезных свойств и уменьшение стоимости недвижимости по ряду причин (рис. 1.5).

Потеря стоимости капитала, помещенного в недвижимость, в связи с износом последней, компенсируется посредством **механизма амортизации**, суть которого в том, что стоимость изношенной части недвижимости в виде амортизационных отчислений переносится на стоимость выработанной продукции или оказанных услуг и после получения выручки за продукцию или услуги отделяется и направляется в **амортизационный фонд**. Через время, равное сроку использования недвижимости, в нем накопятся денежные средства в размере равном стоимости, прекратившей свою материальную жизнь недвижимости. Далее возвратившийся через механизм амортизации капитал по желанию собственника может снова материализоваться в товарной форме такой же или другой недвижимости, и даже товара совершенно другого рода, чем недвижимость.

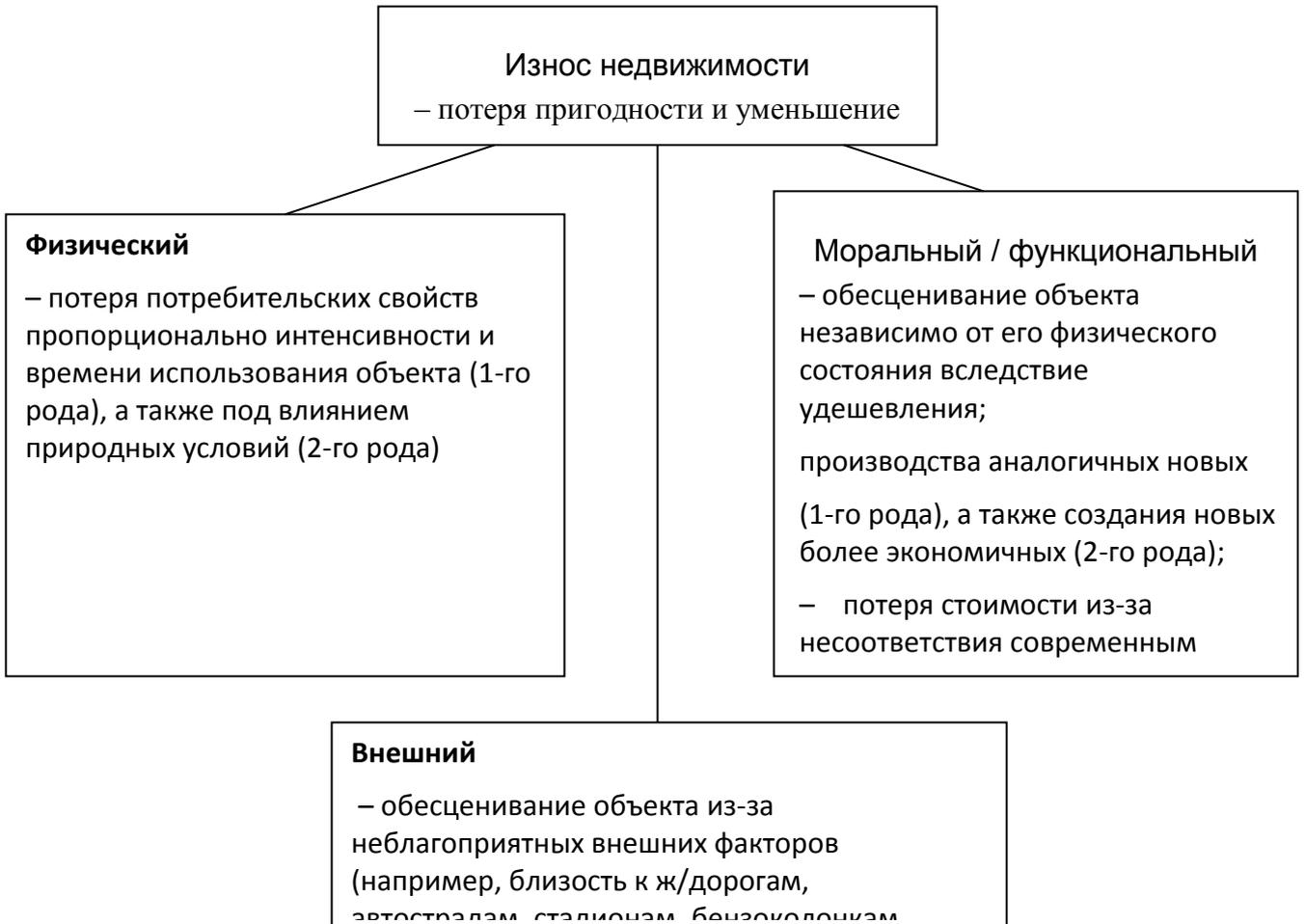


Рис. 1.5. Причины износа недвижимости и потери ее пригодности

Для расчета размера годовых амортизационных отчислений используется понятие **нормативного срока службы** объекта недвижимости. Его задает государство в виде обязательных для исполнения норм амортизационных отчислений по основным фондам РФ, которые обратно пропорциональны нормативному сроку службы. Амортизация равна

$$A = N_a \times \frac{C_6}{100\%} = \frac{100\%}{T_n} \times \frac{C_6}{100\%}, \quad \text{руб./год,}$$

(1)

где T_n – нормативный срок службы, год; C_6 – балансовая стоимость объекта недвижимости, руб.; N_a – норма амортизации, равная $100/T_n$, % в год.

Амортизация является стоимостной мерой износа в течение одного года. А общий износ пропорционален фактическому сроку использования недвижимости и равен:

$$И = \frac{T_\phi}{T_n} \times C_6, \text{ руб.,}$$

(2)

где T_ϕ – фактический срок использования недвижимости.

ПРИМЕР 1

Кузнечный пресс, стоящий на балансе предприятия, стоит 600 тыс. руб. Он отработал $T_\phi = 9$ лет, а нормативный срок использования составляет $T_n = 25$ лет. Рассчитать годовой размер амортизационных отчислений, общую величину износа в стоимостной форме и остаточную стоимость пресса.

Решение

По формулам (1) и (2) находим:

$$A = \frac{600 \text{ тыс. руб.}}{25 \text{ лет}} = 24 \text{ тыс. руб./год;}$$

$$И = \frac{9 \text{ лет}}{25 \text{ лет}} \times 600 \text{ тыс. руб.} = 216 \text{ тыс. руб.}$$

Осталось самортизировать:

$$И_{\text{ост.}} = C_6 - И = 600 \text{ тыс. руб.} - 216 \text{ тыс. руб.} = 384 \text{ тыс. руб.}$$

Нормы амортизации (N_a) устанавливаются государством по всем видам недвижимости. Причина их централизованного назначения в том, что амортизация служит налоговым щитом для прибыли, когда

недвижимость является инвестиционным или операционным активом, приносящим собственнику доход: выше амортизация, больше издержки производства, меньше прибыль и, соответственно, снижается налогооблагаемая база для налога на прибыль.

Амортизация, начисляемая по формуле (1), называется равномерной или пропорциональной, поскольку ее величина не меняется год от года.

Помимо метода равномерной амортизации существует метод **ускоренной амортизации**, страхующий от морального износа и позволяющий быстро формировать амортизационный фонд. В РФ с 1994 г. предприятиям для активной части основных средств (оборудование, вычислительная техника и т.п.) разрешено увеличивать норму амортизации на коэффициент ускорения, но не более чем в два раза.

В развитых странах расчеты ускоренной амортизации чаще всего принимают форму метода «суммы чисел», когда при заданном нормативном сроке службы формируется норма износа по правилу «Больше суммы амортизации в более ранние сроки».

ПРИМЕР

Оборудование служит 5 лет. Требуется по методу суммы чисел (кумулятивный метод) рассчитать нормы амортизации по отдельным годам. Заметим, что при равномерной амортизации норма амортизации будет $H_a = 1:5 = 0,2$ (или 20 % в год). Составим таблицу расчета норм амортизации по годам методом суммы чисел, из которой виден смысл этого метода.

Год службы	Количество лет, записанное в обратном порядке	Норма амортизации
1	5	5/15
2	4	4/15
3	3	3/15
4	2	2/15
5	1	1/15

	Всего 15 частей	Всего 15/15
--	-----------------	-------------

В соответствии с этой таблицей в первые 2 года будет амортизирована часть, равная $(5+4)/15 = 0,6$ стоимости оборудования (или 60 %). При равномерной амортизации была бы перенесена на издержки, часть равная $0,2 + 0,2 = 0,4$ стоимости оборудования (40 %), т.е. в 1,5 раза меньше.

Мы рассмотрели простейший пример физического износа и амортизации (равномерной), не учитывающий морального (и внешнего износа). Подробнее с этим вопросом можно познакомиться по полным руководствам, приведенным в списке использованной литературы.

Помимо ускоренной существует замедленная амортизация, когда в первые годы норма амортизация меньше, чем в последующие. Она имеет смысл тогда, когда прогрессивное, но очень дорогое оборудование может на первых этапах использования значительно повысить себестоимость продукции (услуг) и сделать продукцию неконкурентоспособной. Смягчить ситуацию может метод замедленной амортизации.

Суммарный износ по всем причинам (или износ лишь одного вида) (см. рис. 1.5) можно оценить по формуле

$$И = \frac{T_{\text{э}}}{T_{\text{фж}}} \times C_{\text{вос}}, \text{ руб.}, \quad (3)$$

где $C_{\text{вос}}$ – восстановительная стоимость недвижимости, т.е. стоимость воспроизводства на момент оценки. В общем случае $C_{\text{б}}$ может быть больше, равно или меньше $C_{\text{вос}}$.

Заметим, что реальный износ и рассчитанный по формулам (2) или (3) могут не совпадать. Это легко понять, если представить случай, когда в результате технокатастрофы или стихийного бедствия гибнет недвижимость ($И = 100 \%$), а амортизация новой недвижимости еще только начала начисляться. Другой полярный случай – когда здание полностью амортизировано, а его фактический износ составляет менее 50 %, и оно может еще долго эксплуатироваться. Однако в среднем совпадение фактического износа и реального с практической точки зрения является вполне приемлемым.

Жизненный цикл присущ недвижимости как экономическому объекту (см. рис. 1.5), но аналогичный жизненный цикл она совершает и как объект собственности (рис. 1.6).



Рис. 1.6. Жизненный цикл искусственной недвижимости как объекта собственности

После ст. 130 ГК РФ, определяющей, что относится к недвижимым вещам, идет ст. 131. ГК РФ, выражающая порядок государственной регистрации недвижимости. В ней, в частности, указано, что право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции.

Все действия по регистрации регулируются Законом РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (1998 г.), в котором полностью прописаны процедуры оформления самого

права и записи в едином государственном реестре прав на недвижимость по всей территории РФ.

Регистрация прав собственности на землю в регионах пока осуществляют местные земельные комитеты, а регистрацию прав собственности на здания, строения, сооружения – бюро технической инвентаризации (БТИ).

Продажа недвижимости регламентируется ст. 549–558, продажа предприятия – ст. 566–599, аренда зданий и сооружений – ст. 650–655, аренда предприятия – ст. 656–664 ГК РФ.

Переход права собственности на недвижимость от продавца к покупателю осуществляется по договору купли-продажи (с указанием цены недвижимости) и подлежит государственной регистрации.

В качестве артефакта прав на недвижимость можно сказать, что сегодня они вышли за пределы Земли. Продаются лунные участки, и каждый желающий может стать владельцем подобной недвижимости. Несколько российских граждан получили иноземное (лунное) гражданство, соответствующий паспорт и лунную карту с указанием его участка. По лунному законодательству участок можно продавать или передавать по наследству.

Объекты недвижимости с позиции способа, обеспечивающего реализацию экономических интересов собственника, разделяются на два больших класса:

1) операционная недвижимость, которая используется собственником для самостоятельного ведения определенной деятельности: производственно – коммерческой, административной, культурной и т.д.

2) инвестиционная недвижимость, которая используется собственником для получения дохода в виде арендной платы, а также прироста стоимости.

Операционная недвижимость является частью активов предприятия или организации и ее использование определяется целями предприятия – получение прибыли, осуществление управления и другое. Доходы и издержки от такой недвижимости определяются весьма разнообразно,

т.к. полностью вытекают из специфических особенностей деятельности собственника и рассматриваются в курсах «Экономика предприятия» в отраслевом разрезе.

Дальнейшее изложение связано с определением дохода от инвестиционной недвижимости в форме арендной платы. Для получения арендной платы собственник недвижимости (арендодатель) и пользователь (арендатор) должны вступить в арендные отношения на основании договора (рис. 4.1).

Основными принципами арендных отношений являются: равноправие сторон на основе договора, возвратность недвижимости собственнику в натуральной форме, платность за пользование недвижимостью, материальная ответственность сторон на основе договора, нерасторжимость арендного договора при смене собственника недвижимости в пределах оговоренного срока.

Сдача в аренду выгодна собственнику, поскольку взявшие в аренду его недвижимость часто лучше ею распоряжаются не только из-за профессиональных умений, но и по причине изменения социального статуса арендаторов. Они из наемных работников становятся хозяевами имущества, не исполнителями, а распорядителями, выполняют не только прямые обязанности, а еще и управленческие функции, что приводит в действие скрытые для наемных работников резервы роста эффективности производства.

Арендаторы становятся предпринимателями, поскольку расширяются мотивы их деятельности: к фондам заработной платы и материального поощрения добавляется присвоение прибавочного продукта, прибыли. Прибыль делится на основе договора аренды между арендодателем и арендатором, и это деление определяется размером арендной платы (рис. 4.2).

Размер арендной платы зависит от: 1) стоимости и состояния объекта недвижимости, от долговечности и нормы амортизации, от его местонахождения; т.е. собственно от объекта недвижимости; 2) от вида деятельности, которая осуществляется с помощью недвижимости, от ставки ссудного процента; т.е. от рыночной ситуации.

При этом размер арендной платы должен обеспечить собственнику имущества: 1) возмещение убывающей со временем из-за износа

стоимости недвижимости, так называемая возвратная стоимость; 2) обеспечить накопление капитала и стимулировать предпринимательскую активность собственника недвижимости.

Величина возвратной стоимости не может быть предметом рыночного торга между арендодателем и арендатором по поводу арендной платы. Функция возвратной стоимости – сохранить капитал собственника, овеществленный в недвижимости, обеспечить его простое воспроизводство.

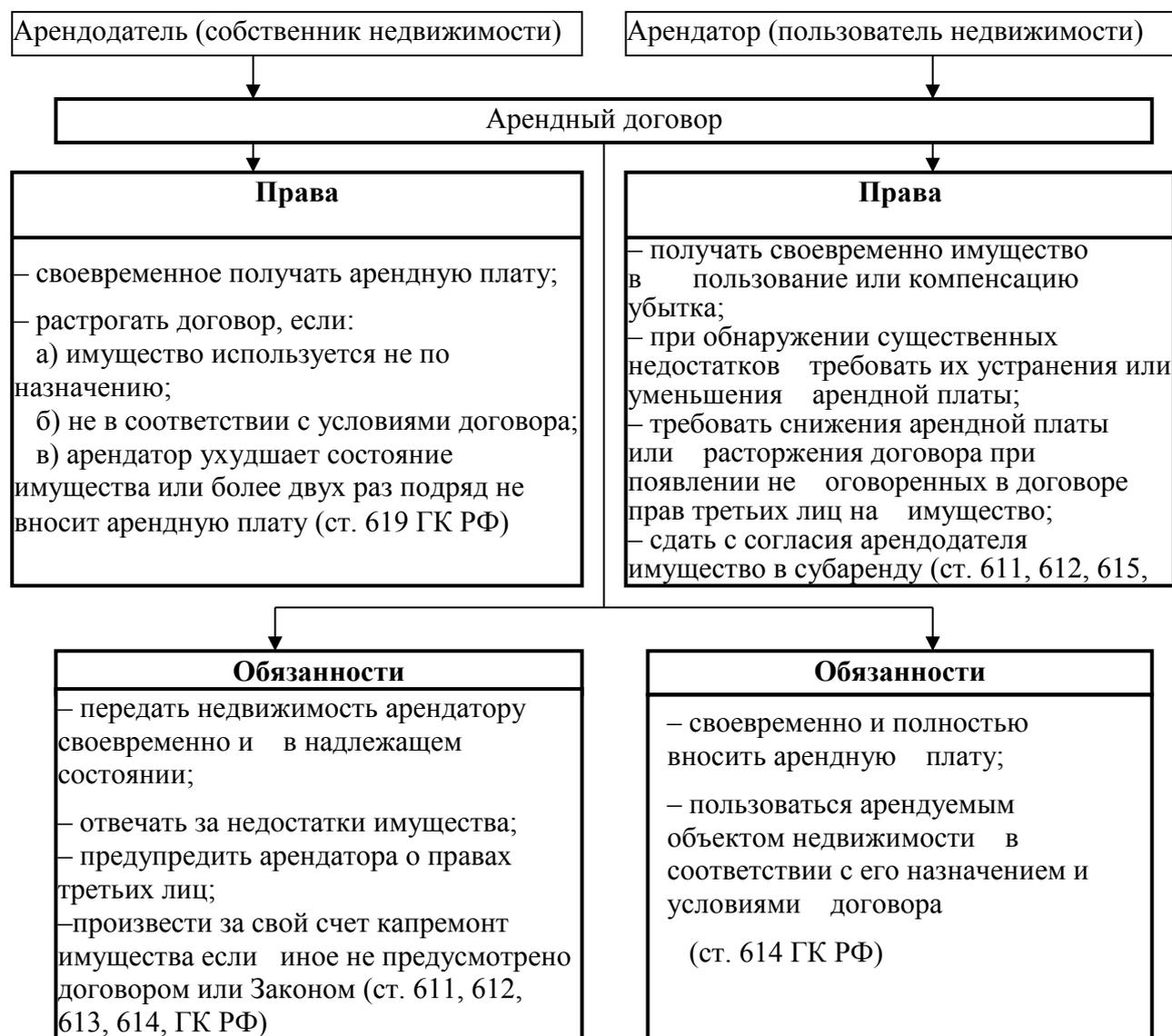


Рис. 4.1. Содержание договора между арендодателем и арендатором объекта недвижимости



Рис. 4.2. Структура и состав арендной платы

Арендный процент в отличие от возвратной стоимости, напротив, является предметом рыночного торга по поводу разделения между арендатором и арендодателем вновь созданной стоимости. Величина арендного процента в нормальной экономической ситуации выше ссудного процента, поскольку риск активной производительной деятельности больше. Но насколько он больше ссудного процента, зависит от макро- и микроэкономической обстановки.

При деловом спаде арендный процент может даже оказаться меньше ставки ссудного процента. Более того, опыт развитых стран свидетельствует, что даже в условиях экономического подъема до 5 % недвижимости остается невостребованной, а при спаде доля невостребованной недвижимости поднимается до 25 % и больше. При этом арендный процент в некоторых случаях опускается до нулевой отметки, а все равно недвижимость спросом не пользуется. В этом случае собственник недвижимости несет убытки, оплачивая расходы по содержанию и сохранности объекта.

Таким образом, в штатной экономической ситуации, верхняя граница арендной платы равна сумме возвратной стоимости, обеспечивающей

простое воспроизводство недвижимости, и максимальной в создавшихся условиях норме прибыли; нижняя граница арендной платы равна только возвратной стоимости; в форс – мажорной для собственника недвижимости ситуации экономического спада собственник может, желая снизить свои экономические потери, пойти на арендную плату меньшую нижней границы.

В договоре указывается, как текущие эксплуатационные расходы разделяются между сторонами. Например, текущий ремонт и техническое обслуживание оборудования, заработанная плата рабочих и служащих, силовая электроэнергия и т.п. расходы естественно должны оплачиваться напрямую арендатором, включаться в себестоимость готовой продукции и в арендную плату не должны входить. А вот отопительная и осветительная энергия помещения, где установлено оборудование, охрана помещения и им подобные составляющие затрат, величина которых не всегда зависит от деятельности арендатора, могут по условиям договора включаться в арендную плату или же оплачиваться непосредственно арендатором.

Арендная плата может по условиям договора перечисляться периодически, быть разовой или с авансовым взносом, выплачиваться равными величинами, возрастающими, убывающими или вноситься сезонно, иметь денежную, натуральную или смешанную форму. Арендная плата в форме натуральных платежей, когда расчеты производятся товарами, выпускаемыми с помощью арендованной недвижимости или путем оказания арендатору встречных услуг, позволяет начинающим предпринимательскую деятельность арендаторам сначала достичь нужной прибыльности, а затем начать расчеты по аренде в полном объеме. Такое законом допускается (ст. 614 ГК). Разнообразие форм арендных платежей велико и имеет целью удовлетворить интересы обеих сторон.

Как определяется конкретная величина арендной платы? Общего ответа нет.

Например, для нежилых помещений государственной и муниципальной собственности разработаны и периодически обновляются подробные методики, утвержденные соответствующими органами власти, которые учитывают стоимость 1м^2 нового

строительства, коэффициент износа сдаваемого в найм помещения, коэффициент зонального расположения (близко, далеко от центра), тип помещения (складное, производственное, подвальное, надземное, отапливаемое, имеющее водопровод и канализацию и т. д.), вид предполагаемой деятельности (посредническая, торговля, научная, медицина и спорт, памятники истории) и др.

Для организаций, выполняющих значимые социальные функции, применяются льготные понижающие арендную плату коэффициенты. К таким организациям относятся: учреждения культуры, финансируемые из бюджета; предприятия, применяющие труд инвалидов; общественные организации (ветеранские, детей, подростков, женские и творческие и т. п.); организации РФ, органов юстиции, судов прокуратуры и др.

Размер арендной платы для жилых помещений определяется риэлтерскими фирмами двумя основными способами:

1) методом рыночных сравнений, при котором размеры арендной платы в состоявшихся сделках сопоставляются с особенностями жилья (удаление от центра, этаж, лифт, размер кухни, балкон, телефон, мусоропровод, окна, экология района, состояние квартиры и пр.);

2) в виде фиксированного процента (5–12 % в год) от стоимости жилого помещения. Стоимость жилого помещения определяется следующим образом. Жилые дома делятся на несколько категорий (пятиэтажки разных годов постройки, девяти – и шестнадцатиэтажные дома, кирпичные, панельные и т.д.). Для каждой категории по данным риэлтерских фирм и публикуемых в средствах массовой информации вычисляют среднюю стоимость 1 м^2 жилья. Затем устанавливаются экспертным путем (в качестве экспертов выступают опытные брокеры) поправочные коэффициенты, учитывающие качество жилья в зависимости от факторов названных в первом методе.

Разумеется, первый метод объективнее и точнее, но требует развитого рынка жилья и обширной, достоверной информации. Сегодня, из-за недостатка информации, чаще используют второй метод.

Сдача в аренду имущественных комплексов, земельных участков, участков недр, лесного фонда, водных объектов тоже требует

определения размера арендной платы. Вспомним, об этом уже говорилось не раз, что рынок недвижимости несовершенен и определение цены на недвижимость рыночными методами затруднено. Как правило, цены и арендная плата определяются по методикам арендодателя – уполномоченных государственных и муниципальных органов, указанных в земельном, лесном, водном, градостроительном, жилищном кодексах РФ, а также законах РФ «О недрах», «Об охране окружающей среды», «О плате за землю», «Об основах федеральной жилищной политики», «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и др.

Знание арендной платы необходимо для определения дохода, который приносит собственнику недвижимость. Схема расчета арендной платы представлена в табл. 4.1, а приводимый ниже пример иллюстрирует ее применение на практике.

ПРИМЕР

Объектом недвижимости является помещение площадью 1400 м², которое сдается в аренду. Арендаторами являются юридические и физические лица. Арендная ставка составляет в среднем \$ 120 за м² площади в год. В ней учтено, что полезная площадь составляет примерно 2/3 общей, а дополнительные площади оплачиваются по пониженной ставке.

В рассматриваемом примере потенциальный валовой доход (ПВД) равен (п. 1, табл. 4.1):

$$\text{ПВД} = 1400 \text{ м}^2 \times \$ 120 \text{ за м}^2/\text{год} = \$ 168 000 \text{ в год}$$

Рассчитаем возможные потери и дополнительный доход (п.п. 1.1, 1.2, 1.3 табл. 4.1).

Таблица 4.1

Расчет арендной платы за недвижимое имущество

Операция	Статья	Номера статей и схема расчета	Результаты расчета

	Потенциальный валовой доход (ПВД)	1	\$ 168 000
–	Потери от недогрузки и льгот по аренде	1.1	\$ 9 156
–	Потери от неплатежей	1.2	\$ 2 520
+	Дополнительный доход	1.3	\$ 12 000
=	Действительный валовой доход (ДВД)	2 = 1 – 1.1 – 1.2 + 1.3	\$ 168 366
–	Операционные расходы (ОР)	3	\$ 77 000
=	Чистый операционный доход (ЧОД)	4 = 2 – 3	\$ 91 366
–	Расходы по обслуживанию долга (РДЛ)	5	\$ 64 000
=	Доход до налогообложения (ДН)	6 = 4 – 5	\$ 27 366
–	Налог на доход (НД)	7	\$ 3 557
=	Чистый доход (ЧД)	8 = 6 – 7	\$ 23 809

Потери, которые возникают от смены арендаторов и связанные с временной незанятостью площадей, рассчитываются следующим образом. По данным за прошлый период известно, что оборачиваемость помещений, сдаваемых под офисы, составляет 15 % в год, а срок экспозиции помещения на этом рынке равен 2 мес. Поэтому коэффициент незанятости будет составлять:

$$K_{\text{нез.}} = 15 \% \text{ в год} \times (2 \text{ мес.} / 12 \text{ мес. в году}) = 2,5 \%$$

Кроме того, часть площадей сдается по льготным расценкам (например, медицинским и ряду др. организаций). Предположим, что доля площадей сдаваемых по льготным расценкам равна 20 %, а средний размер льгот составляет 15 %. Ситуация со льготами снижает потенциальный валовой доход еще на:

$$K_{\text{льг.}} = \left(1 - \frac{2,5\%}{100\%}\right) \times \frac{20\%}{100\%} \times 15\% = 2,925\%$$

По прошлому опыту известно, что часть арендаторов съезжает с занимаемых площадей не рассчитавшись полностью за аренду, и эти потери для арендодателей составляют около 1,5 %.

Таким образом, общие потери потенциального валового дохода равны:

$$2,5\% + 2,925\% + 1,5\% = 6,925\% \approx 7\%$$

Есть обстоятельства, которые увеличивают доход. Например, на территории, прилегающей к помещению имеется круглосуточно охраняемая автомобильная стоянка, или оказываются услуги связи (подключение к информационным сетям) и т.п. Допустим, этот дополнительный доход равен \$ 12 000 в год.

Теперь можно рассчитать действительный валовой доход, который будет (п.2):

$$\text{ДВД} = \$ 168\,000 (1 - 0,025 - 0,0295 - 0,015) + \$ 12\,000 = \$ 168\,366.$$

Предположим, что операционные расходы составляют \$ 55 на м² общей площади в год (материал о том, как они определяются изложен в разделе 4.2). Тогда операционные расходы будут (п. 3):

$$\text{ОР} = \$ 55 \text{ м}^2/\text{год} \times 1400 \text{ м}^2 = \$ 77\,000 \text{ в год.}$$

Это позволяет рассчитать чистый операционный доход (п. 4):

$$\text{ЧОД} = \text{РВД} - \text{ОР} = \$ 168\,366 - \$ 77\,000 = \$ 91\,366 \text{ в год.}$$

Расходы по обслуживанию долга (ипотечного кредита), состоящие из процентов на остаток долга и погашения основного долга, предположим, равны (п. 5):

$$\text{РОДЛ} = \$ 64\,000 \text{ в год.}$$

Доход до налогообложения составит величину (п.6 = п. 4 – п. 5):

$$\text{ДН} = \text{ЧОД} - \text{РОДЛ} = \$ 91\,366 - \$ 64\,000 = \$ 27\,366 \text{ в год.}$$

Налог на доход, допустим, составляет 13 %. Тогда величина налога равна (п.7):

$$\text{НД} = 0,13 \times \text{ДН} = 0,13 \$ 27\,366 = \$ 3557 \text{ в год.}$$

В результате получаем чистый доход собственника недвижимости (п. 8 = п. 6 – п. 7):

$$\text{ЧД} = \$ 27\,366 - \$ 3557 = \$ 23\,809 \text{ в год.}$$

А теперь вернемся к более подробному рассмотрению операционных расходов, цель которых обеспечить нормальное функционирование объекта недвижимости и, следовательно, воспроизводство действительного валового дохода.

Формирование и учет операционных расходов для объекта недвижимости

Операционные расходы. Валовая, чистая и абсолютно чистая аренды.
 Постоянные и переменные расходы в составе операционных.
 Резерв расходов на замещение недолговечных элементов недвижимости

Заметим, что в состав операционных расходов, назначение которых в поддержании объекта в работоспособном состоянии, не входит амортизация, уже, поэтому их нельзя отождествлять с себестоимостью услуг/продукции. Амортизация входит в арендную плату и поэтому чистый доход собственника (п. 8 табл. 4.1) содержит амортизацию и чистую прибыль. Следует еще отметить, что в зависимости от разделения операционных расходов

между арендодателем и арендатором мировая практика различает три типа аренды:

1) валовая аренда (англ. – gross lease), при которой все операционные расходы лежат на собственнике объекта недвижимости;

2) чистая аренда (англ. – net lease), когда все операционные расходы, за исключением налоговых платежей, страховки, управления и капитального ремонта лежат на арендаторе;

3) абсолютно чистая аренда (англ. – absolute net lease), когда арендатор платит за все, кроме расходов, связанных с управлением объектом недвижимости.

«Под **управлением недвижимостью** понимается осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание их в рабочем состоянии, ремонт, обеспечение сервиса, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр.) в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника» (Толковый словарь по недвижимости – Лондон, 1993 г.).

«Национальная ассоциация управляющих недвижимостью России» дает более широкую трактовку управления, которая помимо сказанного включает девелопмент, куплю-продажу, утилизацию. В России управляющие компании вырастают из риелтерских фирм и компаний-застройщиков, которые после завершения строительства принимают на себя функции эксплуатирующей фирмы, а далее, по мере расширения функций, перерастают в управляющие компании.

Операционные расходы, также как и в других отраслях производства, могут быть разделены на постоянные и переменные.

К **постоянным расходам** относят не зависящие от степени загрузки объекта недвижимости:

- налоги на недвижимое имущество;
- расходы по страхованию имущества;
- расходы на обеспечение противопожарной безопасности, охрану здания в целом;
- часть затрат на управление;

– часть эксплуатационных затрат, когда, например, при центральном отоплении здания у собственника нет возможности отключить отопление от неиспользуемых помещений и т.п.

К **переменным расходам** относят непосредственно зависящие от степени загрузки объекта:

- коммунальные услуги;
- расходы на заработанную плату обслуживающего персонала;
- основная часть расходов по управлению;
- расходы по привлечению арендаторов и заключению договоров аренды (реклама, юридические услуги);
- расходы по содержанию и косметическому ремонту помещений;
- расходы на содержание территории;
- расходы по обеспечению безопасности;
- резерв на замещение.

Резерв на замещение – это резерв на предстоящие расходы, связанные с заменой тех элементов объекта недвижимости, которые менее долговечны и которые периодически (хотя и не ежегодно) должны обновляться, чтобы обеспечить нормальное функционирование объекта (кровля, пол, элементы отделки, лифт, сантехника, электрооборудование, мебель и т. п.).

Варианты учета операционных расходов разнообразны, ниже приведен для образца один из возможных (табл. 4.2).

Таблица 4.2

Образец учета операционных расходов

Статья	Размер, долл.
--------	---------------

1. Текущие операционные расходы:	71 000
– коммунальные услуги	10 200
– платежи управляющему	5850
– зарплата	4500
– налоги на зарплату	900
– ремонт	6800
– запасы	4200
– реклама	11 900
– юридические и бухгалтерские услуги	13 600
– страховка	4100
– налоги на собственность	7900
– прочие расходы	1050
2. Резерв на замещение	6000
3. Общие операционные расходы (п. 1 + п. 2)	77 000

Рост размера операционных расходов понижает величину чистого дохода собственника. Однако качество работ, вызывающих операционные расходы, прямо влияет на привлекательность помещений для арендаторов, размер арендной платы и, следовательно, на уровень получаемого валового дохода. Поэтому нахождение рационального сочетания размера операционных расходов и величины арендной платы является искусством и зависит от опыта и умений управляющего недвижимостью.

2 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ

ТЕМЫ СООБЩЕНИЙ (ДОКЛАДОВ)

Тема 1 «Основы экономики недвижимости»

1. Современные проблемы и особенности российского рынка недвижимости.
2. Характеристика рынка городского жилья (город РФ по выбору студента).
3. Характеристика рынка загородного жилья (область РФ по выбору студента).
4. Коммерческий рынок недвижимости в России.
5. Промышленный рынок недвижимости в России.
6. Рынок земельных участков в России.

Тема 2 «Особенности использования недвижимости»

Страхование как один из видов услуг на рынке недвижимости.

Залоговые отношения в сфере недвижимости.

Способы финансирования и кредитования жилищного строительства

Создание кондоминиумов для совместного владения и пользования недвижимым имуществом

Отличительные черты региональных рынков жилья в Российской Федерации

Профессиональные общественные объединения в сфере недвижимости.

Лицензирование деятельности в сфере недвижимости.

Классификация риэлтерских фирм на российском рынке недвижимости.

Основные этапы становления рынка недвижимости в России и взаимосвязь с другими сферами деятельности в условиях рыночной экономики.

Правила приобретения недвижимости за рубежом.

Анализ ситуации на рынке недвижимости (на примере зарубежного государства)

Перспективы развития ипотечного кредитования в России.

Характеристика систем управления недвижимостью.

Исследование проблем долевого строительства в стране (регионе).

Международный рынок недвижимости

Инфраструктура и услуги на рынке недвижимости.

Исследование процессов приобретения недвижимости за рубежом.

Анализ ситуации на рынке недвижимости в одной из зарубежных стран.

Тема 3 «Жизненный цикл недвижимости»

Основные результаты исследований системной безопасности в жизненном цикле недвижимости

Определение основных видов производственных потерь при воспроизводстве объектов недвижимости по переделам и на этапах жизненного цикла

Совершенствование организационно-экономических решений по реконструкции объектов недвижимости с учетом их жизненного цикла

Рациональное использование объектов жилой недвижимости с учетом их жизненного цикла

Капитальный ремонт объекта недвижимости как фактор продления жизненного цикла зданий и сооружений

Динамика стоимости объектов недвижимости в течение жизненного цикла в зависимости от вида использования

Актуальные в отношении экологического риска проблемы сервейинга на разных этапах жизненного цикла объектов недвижимости

ВОПРОСЫ И ЗАДАНИЯ В ТЕСТОВОЙ ФОРМЕ

Тема 4 «Сервейинг – системный анализ недвижимости»

1. К недвижимости относятся:

- а) земля;
- б) здания, строения;
- в) нефть в переработке;
- г) дороги;
- д) самолеты;
- е) чугун.

2. Обременительные условия:

- а) не влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;
- б) влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду.

3. Частное (гражданское) право это:

- а) совокупность периодических норм, регулирующих отношения между частными лицами и политическим обществом; 46
- б) совокупность периодических норм, определяющих частные отношения

отдельных лиц в обществе;

в) правило, установленное законодателем, регулирующее отношения между частными лицами или частным лицом и обществом.

4. К абсолютным правам относятся:

- а) вещные права;
- б) обязательственные права;
- в) авторское право.

5. Полномочие это:

- а) набор имеющихся у юридического или физического лица прав и обязанностей законодательно за ним закрепленных;
- б) совокупность прав и обязанностей, возникших по воле другого лица.

6. Учредитель, передавший собственную недвижимость в уставной капитал:

- а) является собственником переданной недвижимости;
- б) утратил право на собственность недвижимости.

7. Право собственности на недвижимость возникает:

- а) после подписания договора;
- б) по договору с момента передачи имущества;
- в) после государственной регистрации.

8. Принудительное изъятие у собственника недвижимости производится

при:

- а) обязательствам взыскания на имущество по обязательствам;
- б) передаче другим лицам правомочие на владение;
- в) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка;
- г) передаче в залог.

9. Совместная собственность на недвижимость может быть:

- а) делимой с согласия всех участников данной недвижимости;
- б) делимой по решению суда;
- в) делиться не может.

10. Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему лицу производится:

- а) без согласия всех участников совместной собственности;
- б) с согласия всех участников;
- в) преимущество в приобретении имеют участники общей собственности.

11. При переходе права собственности на здания или сооружение принадлежащие собственнику земельного участка:

- а) к приобретателю здания (сооружения) переходят права на сервитут;
- б) необходимо с новым собственником решать вопрос по сервитуту.

12.

При получении права хозяйственного ведения над государственным и унитарным предприятием назначенный директор, наделенный правами пользоваться, может:

- а) пользоваться вверенным ему имуществом;
- б) распоряжаться вверенным ему имуществом; 47
- в) реализовывать вверенное ему имущество по собственному усмотрению.

13. При оперативном управлении казенное предприятие или учреждение в отношении закрепленного за ними имуществом:

- а) осуществляют права владения;
- б) осуществляют права пользования;
- в) осуществляют права распоряжения;
- г) отчуждать имущество по собственному усмотрению.

14. При доверительной собственности:

- а) передается в траст имущество;
- б) передается в траст пакет акций ОАО;
- в) доверитель может оставить в своем распоряжении процент дивидендов получаемых по акциям.

15. При доверительном управлении:

- а) доверительный управляющий от своего имени имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться всем доверенным ему имуществом;
- б) доверительный управляющий может распоряжаться доверенным ему имуществом только с согласия доверителя.

16. Сделка считается действительной если она:

- а) имеет законченное содержание;
- б) соблюдена форма сделки;
- в) сделка юридического лица выходит за пределы его правоспособности;

17. Сделка считается ничтожной:

- а) если она совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности;
- б) если она совершена в соответствии с волей и волеизъявлением участников сделки;
- в) если сторона сделки недееспособна, то есть, неспособна понимать значение своих действий.

18. Подлежит государственной регистрации недвижимость:

- а) аренда;
- б) право постоянного пользования;
- в) купля-продажа автотранспорта;
- г) ипотека;
- д) сервитуты;
- е) доверительное управление авиалайнером.

19. Выписку из единого государственного реестра может получить:

- а) физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от правообладателя;
- б) налоговые органы по своему желанию;
- в) лица имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или закону;
- г) суд и правоохранительные органы (по желанию);
- д) любое лицо по поданному им заявлению.

20. Договор купли – продажи недвижимости производится:

- а) в письменной форме;
- б) в устной форме;
- в) с обязательной государственной регистрацией;
- г) можно не регистрировать сделку.

21. При сделке дарения недвижимости:

- а) проведенная сделка имеет обратную силу;
- б) проведенная сделка не имеет обратной силы.

22. Договор ренты:

- а) заключается в устной форме;
- б) заключается в письменной форме;
- в) заключается в письменной форме и удостоверяется нотариусом;
- г) заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется.

23. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:

- а) в пользование;
- б) во владение;
- в) в распоряжение.

24. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

- а) полезность;
- б) возраст;
- в) дефицитность;
- г) передаваемость.

25. Рынок недвижимости подразделяется на рынок:

- а) жилья;
- б) коммерческой недвижимости;
- в) дачных участков;
- г) земельных участков;
- д) наземного транспорта.

26. Выставление на конкурс объектов недвижимости это:

- а) способ показать качественные характеристики объекта;
- б) знакомство с объектами недвижимости;
- в) способ продажи имущества, когда от покупателя требуется выполнение условий.

27. Посредниками рынка недвижимости являются:

- а) риэлтерские компании;
- б) страховые компании;
- в) банки;
- г) брокеры;
- д) службы технической инвентаризации недвижимости.

28. Текущая стоимость объекта оценки это:

- а) отношение потока доходов к дисконту;
- б) отношение чистого текущего дохода к текущей цене имущества;
- в) отношение чистого текущего дохода к норме капитализации.

29.

При определении восстановительной стоимости применяется метод:

- а) сметный;
- б) доходный;
- в) индексный.

30. При оценке бизнеса предприятия используются:

- а) бизнес-план;
- б) комментарии в аудиторском отчете;
- в) информация об объекте недвижимости;
- г) предписания пожарных органов и энергонадзора;
- д) информация о договорах между владельцами, управляющими и совладельцами.

31. Стоимость в использовании (потребительская стоимость):

- а) определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность;
- б) рассчитывается на основе рыночной стоимости;
- в) отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника.

32. Ликвидационная стоимость определяется:

- а) на основе рыночной стоимости;
- б) на основе восстановительной стоимости;
- в) на основе стоимости замещения;
- г) как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидируемой недвижимости.

33.

Что из нижеследующего не является подходом к оценке недвижимости :

- а) доходный;
- б) рыночный;
- в) восстановительный;
- г) замещение;
- д) с учетом износа;
- е) затратный.

34. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

- а) полезность;
- б) возраст;
- в) дефицитность;
- г) передаваемость

35. Управление недвижимым имуществом осуществляется:

- а) государством: через механизм купли-продажи, аренды;
- б) региональными органами управления на основании федеральных и местных законов, указов, постановлений;
- в) городскими, районными, сельскими органами власти через управление пакетами акций, конкурсами, выдачу лицензий.

36. Критерий в оценке недвижимости это:

- а) признак, обозначающий предмет оценки;
- б) признак оценки;
- в) элемент маркетинговых исследований рынка недвижимости.

3 Список литературы

Основная учебная литература

1. Матвеева, М. А. Правовое регулирование управления недвижимостью : учебное пособие / М. А. Матвеева, Э. А. Шаряпова. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2020. – 295 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=574365> (дата обращения: 28.02.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

2. Матвеева, М. А. Сделки с недвижимым имуществом : учебное пособие / М. А. Матвеева. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2019. – 296 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=564395> (дата обращения: 28.02.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

Дополнительная учебная литература

3. Ахвледиани, Ю. Т. Страхование : учебник / Ю. Т. Ахвледиани. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва : Юнити-Дана, 2020. – 377 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=692030> (дата обращения: 28.02.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

4. Гурьев, А. И. Сделки с недвижимостью : практическое пособие / А. И. Гурьев. – Москва : Лаборатория книги, 2010. – 172 с. URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=96821> (дата обращения: 28.02.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

5. Основы теории страхования : учебник / Е. В. Скубрий, И. И. Мельничук, О. В. Шатаева, А. В. Савинов. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2020. – 501 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=601367> (дата обращения: 28.02.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

Другие учебно-методические материалы

Журналы (периодические издания):

1. Известия ЮЗГУ.

2. Известия ЮЗГУ. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент.

Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети Интернет, необходимых для освоения дисциплины

1. Университетская библиотека онлайн - www.biblioclub.ru
2. Научная библиотека Юго-Западного государственного университета
<http://www.lib.swsu.ru/2011-02-23-15-22-58/2012-08-30-06-40-55.html>
3. Научная электронная библиотека eLibrary.ru (официальный сайт)
-
<http://elibrary.ru>
4. Справочно-поисковая система КонсультантПлюс -
www.consultant.ru