

Тема 2

Коммерческая недвижимость как объект девелопмента

- 2.1 Недвижимое имущество - объект девелопмента**
- 2.2 Классификация видов недвижимости в девелопменте**
- 2.3 Виды инвесторов на рынке недвижимости**
- 2.4 Основные направления анализа рынка коммерческой недвижимости**

2.1 Недвижимое имущество - объект девелопмента

Основные понятия

- Недвижимость
- Свойства недвижимости
- Правовой режим
- Субъекты права
- Объекты права
- Содержание правоотношений
- Право собственности

Признаки недвижимости

- вещь, предмет материального мира;
- индивидуально-определенное имущество;
- незаменимое имущество;
- обладающее прочной связью с землей, перемещение, которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно,
- либо отнесенное к таковым законодательным актом.

**свойства
недвижимости:**

полезность

долговечность

фундаментальность

стационарность

неповторимость

постоянный рост
стоимости

управляемость

детальная регламентация и
сложность сделок

обычно
низкая ликвидность

высокая стоимость

многофункциональность

Функции
недвижимости

Предмет
потребления

Реальный актив

Финансовый
актив

Критерии деления вещей на движимые и недвижимые:

- государственная регистрация сделок с недвижимыми вещами и самих вещей;
- различный порядок приобретения права собственности на недвижимые и движимые бесхозные вещи;

- ипотека может быть установлена только в отношении недвижимых вещей (ст. 338 ГК РФ);
- наследование недвижимых вещей и их правовой режим определяются по нормам права, действующим в месте их нахождения так же как и споры о праве собственности на них.

Недвижимость

По физической
природе

В силу закона

Единое целое с
землей

Простые объекты

Связь с землей

Комплексные
объекты

Элементы правоотношений

```
graph TD; A[Элементы правоотношений] --- B[Нормы права]; A --- C[Субъекты права]; A --- D[Объекты права]; A --- E[Содержание правоотношений];
```

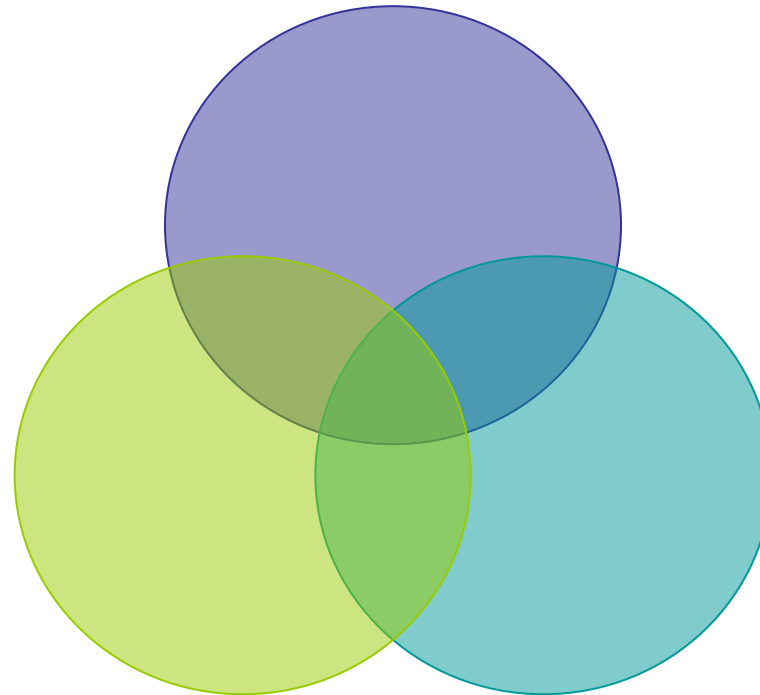
Нормы права

Субъекты права

Объекты права

Содержание правоотношений

Владение



Пользован
ие

Распоряже
ние

Пучки правомочий, составляющие право
собственности

Зарубежное понятие собственности

право на доход

*право на отчуждение,
потребление, трату*

*гарантии от
экспроприации*

*право передавать
земельные участки*

бессрочное владение

*запрещение
использовать землю
во вред людям*

*возможность изъятия
участка в уплату
невозмездного долга*

остаточный принцип

Виды собственности

```
graph TD; A[Виды собственности] --> B[Частная]; A --> C[Публичная]; C --> D[государственная]; C --> E[муниципальная];
```

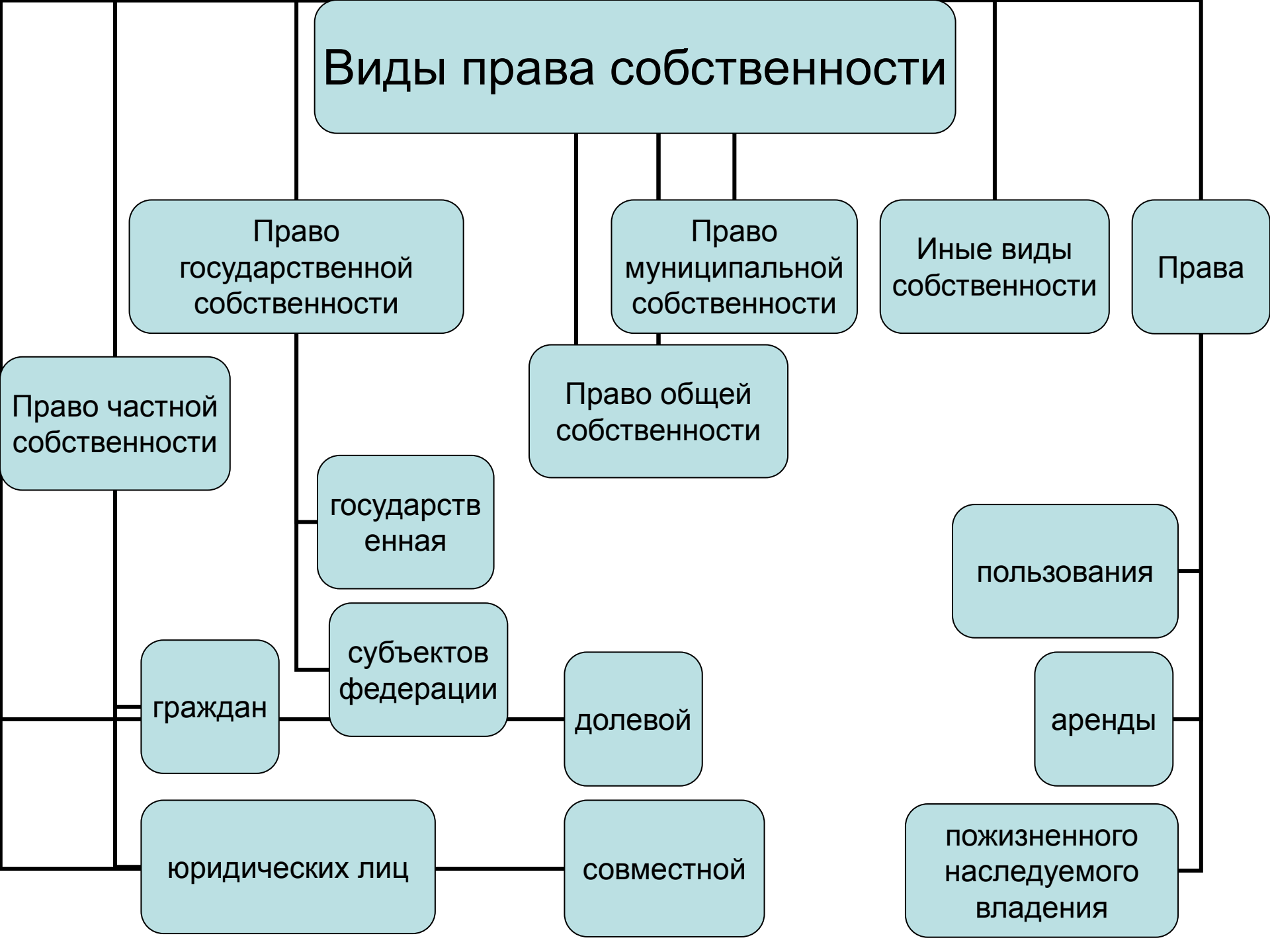
Частная

Публичная

государственная

муниципальная

Виды права собственности



Право государственной собственности

Право муниципальной собственности

Иные виды собственности

Права

Право частной собственности

Право общей собственности

государственная

субъектов федерации

граждан

долевой

юридических лиц

совместной

пользования

аренды

пожизненного наследуемого владения

```
graph TD; A[Группы субъектов права] --- B[РФ и субъекты РФ]; A --- C[Граждане и их объединения]; A --- D[Юридические лица];
```

Группы субъектов
права

РФ и субъекты
РФ

Граждане и их
объединения

Юридические
лица

```
graph TD; A[Сегменты рынка недвижимости] --- B[рынок земли]; A --- C[рынок нежилых помещений]; A --- D[рынок жилых помещений];
```

Сегменты рынка
недвижимости

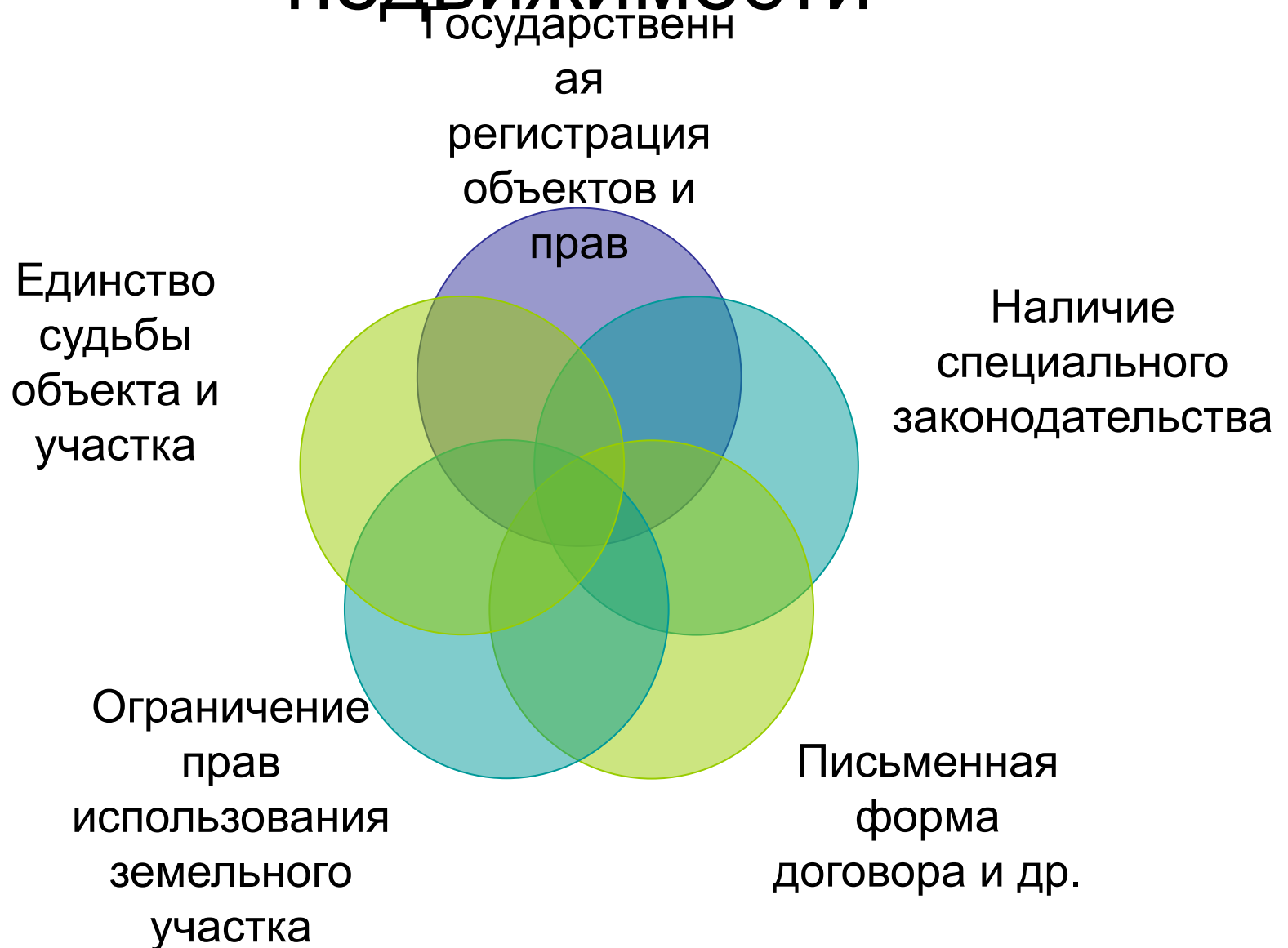
рынок земли

*рынок нежилых
помещений*

*рынок жилых
помещений*

Особенности правового режима

НЕДВИЖИМОСТИ



2.2 Классификация видов недвижимости в девелопменте

Основные понятия:

- Офисная
- Торговая
- Рекреационная
- Складская
- Производственная
- Гостиничная
- Жилая

Офисная

- Классификация Московского исследовательского форума (МИФ)
- Классификация гильдии управляющих и девелоперов (ГУД)
- Экономическая классификация офисных зданий (ЭКОЗ)

Торговая

- По типу здания и о его объемно планировочному решению
- По видам и особенностям устройства
- С учетом товарной специализации
- Классификация ЗАО «Сити-Холдинг»
- По масштабу торговли
- Классификация Г. М. Стерника
- Европейская классификация ICSC
- Американская классификация ULI
- Российская классификация РСТЦ

Рекреационная

По виду бизнеса

Основной

Сопутствующий

По наличию
природного компонента

Сохранен

Изменен

Нет

По назначению

```
graph TD; A[По назначению] --- B[Развлекательные]; A --- C[Для отдыха]; A --- D[Лечебные]; A --- E[Оздоровительные]; A --- F[Спортивные]; A --- G[Многоцелевые];
```

Развлекательные

Для отдыха

Лечебные

Оздоровительные

Спортивные

Многоцелевые

Складская

- Классификация международной консалтинговой компании «Knight Frank»
- Классификация консалтинговой компании «Swiss Realty Group»

Производственная

- По масштабу
- По техническим параметрам

Гостиничная

- «Семизвездочная» классификация
- Классификация по категориям потребителей
- По стоимости проживания

Жилая

- По видам собственности
- По типу передачи прав на объект

2.3 Виды инвесторов на рынке недвижимости

Основные понятия

- Физические лица
- Юридические лица
- Органы власти и местного самоуправления
- Зарубежные инвесторы

2.4 Основные направления анализа рынка коммерческой недвижимости

Основные понятия

- Ликвидность объекта
- Доходность объекта