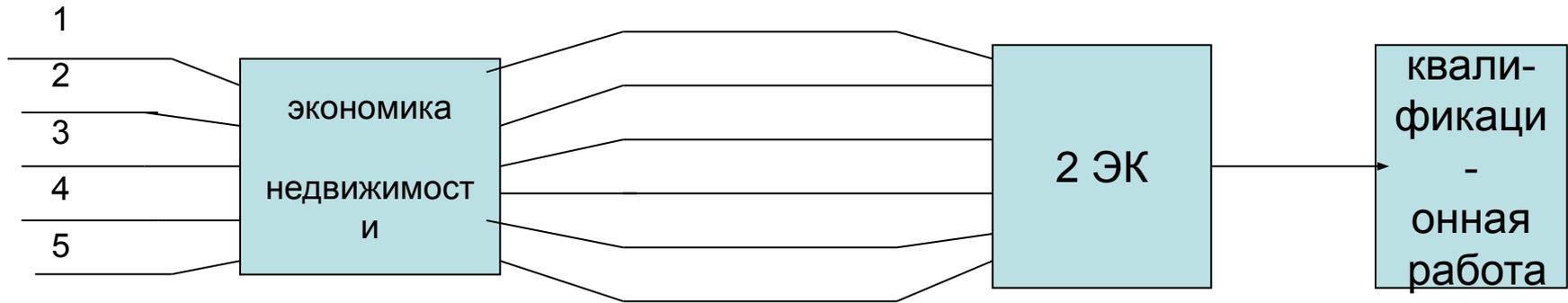


Кафедра экономики недвижимости
Курс «Экономика недвижимости»

Тема 1.1. Определение недвижимости и её место в
системе экономических отношений.

1. Место дисциплины в системе подготовки экономистов, её цели и задачи.
2. Определение понятия недвижимости, особенности отнесения к этой категории материальных объектов.
3. Сущность объектов недвижимости.
4. Жизненный цикл объектов недвижимости.
5. Закономерности функционирования объектов недвижимости.

1. Место дисциплины в системе подготовки экономистов, её цели и задачи.



1. Экономическая теория;
2. Статистика;
3. Финансы и кредит;
4. Маркетинг;
5. Инвестиционный менеджмент и др.

1. Оценка недвижимости;
2. Управление собственностью;
3. Технологии создания и развития объектов недвижимости;
4. Финансовый менеджмент;
5. Инвестиции в недвижимость;
6. Технологии управления недвижимостью и др.

- **Цель изучения дисциплины:** получение теоретических знаний о сущности объектов недвижимости и их роли в функционировании рынка недвижимости и развитии экономики России; приобретение практических навыков в области осуществления операций с недвижимостью.
- **Основные задачи дисциплины:**
 - сформировать понятийный аппарат в сфере оборота и использования недвижимости;
 - раскрыть сущность основных категорий и институтов рынка недвижимости;
 - изучить основные характеристики и классификации объектов недвижимости;
 - показать технологии и инструменты, обеспечивающие формирование и развитие рынка недвижимости;
 - раскрыть основные направления предпринимательской деятельности в сфере недвижимости;
 - показать базовые основы и технологии учёта, оценки и государственной регистрации объектов недвижимости;
 - изучить основные подходы к организации управления недвижимостью;
 - показать возможности и направления инвестиционного развития и обращения объектов недвижимости.

2. Определение понятия недвижимости, особенности отнесения к этой категории материальных объектов.

- В СССР понятие «недвижимость» не применялось, использовался термин «основные фонды»
- Считалось, что это категория буржуазного права, определяющая «земельные участки, стоящие на них капитальные здания, сооружения и некоторые другие объекты»
- За рубежом понятию недвижимость в наибольшей степени соответствуют:
 - real estate (реальное, действующее поместье, имение, имущество);
 - real property (реальная собственность, право собственности).
- Гражданский кодекс РФ (ст.130) определил, что к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что прочно связано с землей – объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба и изменение назначения, в.т.ч. леса, многолетние насаждения, здания и сооружения, а так же предприятия, как имущественные комплексы, водные и воздушные суда.
- Следует различать понятия:
 1. недвижимое имущество –земельный участок и неразрывно связанные с ним объекты.
 2. недвижимость – недвижимое имущество в единстве с юридическими правами на него;
- Соответственно следует различать понятия – объект недвижимого имущества и объект недвижимости.

- Три основные характеристики объектов недвижимости:

местоположение, качество и внешние факторы.

Отнесение материальных объектов к объектам недвижимости осуществляется в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав не недвижимость, имущество и сделок с ним» (№122-ФЗ от 21.07.1997г)

- Отличительные признаки недвижимого имущества от движимого:

№	Признаки	Содержание
1	Неподвижность	Объекты недвижимости невозможно перемещать без нанесения им определенного ущерба
2	Связь с землей	Прочная: физическая и юридическая
3	Форма функционирования	Натурально-вещественная и стоимостная
4	Состояние потребительской формы в процессе использования	Не потребляется, сохраняется натуральная форма в течение всего срока

№	Признаки	Содержание
5	Долговечность	Многokратное использование, а земли – бесконечное при правильном использовании
6	Способность переноса стоимости в производственном процессе или потери потребительских свойств	Постепенное по мере износа и накопления амортизационных отчислений (для улучшений)
7	Общественное значение	Пользование объектом часто затрагивает интересы многих граждан и других собственников, интересы которых защищают государством
8	Видовые (частные): технические и технологические характеристики (местоположение, функциональное назначение, состояние и др.	Определяются конкретными частными показателями в зависимости от вида недвижимости и целесообразности распространения особого режима использования на другое имущество. Неразрывное единство с функциональным значением.

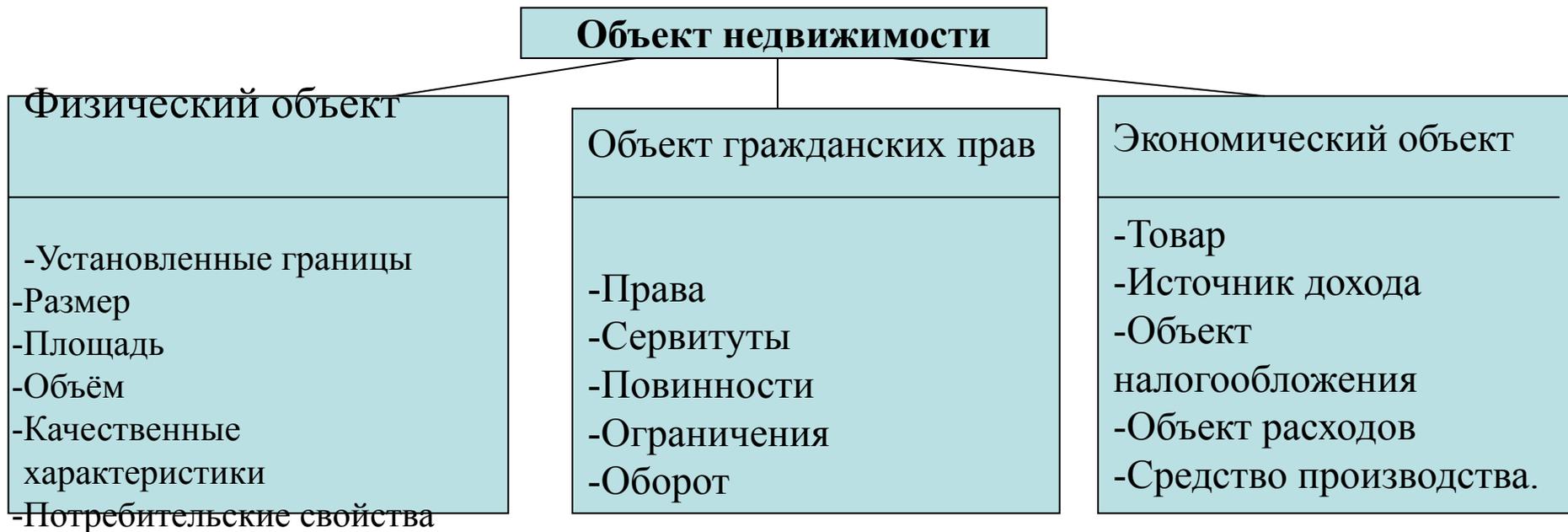
3. Сущность объектов недвижимости.

- С точки зрения экономики объект недвижимости можно рассматривать как благо и как источник дохода

объект, удовлетворяющий потребности потребителя;

объект, приносящий доход.

- Сущность недвижимости заключается в триединстве проявлений: материальном(физическом), правовом и экономическом.



- Юридический и экономический аспекты функционирования объектов недвижимости:

-Юридический:

Недвижимое имущество является объектом собственности, с которым связано право собственности и отношения собственности. С ним также связан широкий спектр имущественных прав лиц, не являющихся собственниками, но имеющих права реализации тех или иных имущественных интересов, соотносимых с данным объектом (право аренды, право постоянного бессрочного пользования и право пожизненного наследуемого владения земельным участком, различного рода обязательств и обременения и т.п.)

-Экономический:

Любой объект недвижимости требует определенного потока инвестиций, направленных на его сохранение и развитие. Он имеет определенную стоимостную оценку, может приносить своему собственнику (пользователю) доход и характеризуется следующими качествами экономического порядка: редкостью, дефицитностью, развитостью, зависимостью от местоположения объекта.

- Недвижимое имущество как товар – это объект сделок (купли- продажи, дарения, залога и др.), удовлетворяющий различные реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

Полезность	Способность удовлетворять потребности владельца именно в данном месте и в течение соответствующего периода времени (размер помещения, планировка, благоустройство и т.д.)
Фундаментальность	Недвижимость невозможно похитить, сломать или потерять при обычных условиях
Долговечность	Натуральная форма недвижимости сохраняется в процессе использования. В зависимости от материала основных конструкций нормативные сроки службы объектов недвижимости колеблются от 115 до 200 лет
Стационарность	Перемещение невозможно без нанесения данному объекту определенного ущерба.

Ограниченность	Количество предлагаемой на рынке земли ограничено природой
Неповторимость	Нет одинаковых объектов недвижимости различий: местоположение к подъездным путям, предприятие инфраструктуры, экологической особенностью региона и т.д.
Многообразие комбинаций прав собственности и распределения	Возможно около 150 комбинаций вещных прав на недвижимое имущество (собственность, аренда, временное пользование, залог, гос. собственность и т.д.)
Управляемость	Недвижимость нуждается в постоянном управлении (поиск арендаторов, сбор арендных платежей, обеспечение поддержания объета в функционально-пригодном состоянии: проведение ремонта и различных профилактических работ, предоставление коммунальных услуг и т.д.)
Устойчивая тенденция к росту стоимости	Стоимость недвижимости имеет тенденцию увеличиваться со временем
Ликвидность	Ниже других товаров, это порождает высокий уровень издержек у покупателя и продавца, которые определяются сложными условиями осуществления сделок по недвижимости.

4. Жизненный цикл объектов недвижимости.

- Формирование- строительство, создание нового предприятия, приобретение земельного участка.
- Эксплуатация- функционирование и развитие (расширение, реконструкция, реорганизация и др.)
- Прекращение существования – снос, ликвидация, естественное разрушение.
 - Жизненный цикл объекта недвижимости подчиняется определенным закономерностям при этом выделяются:
 - **Срок физической жизни улучшений** – период от завершения строительства данных улучшений до их сноса. Может быть нормативным, фактическим, расчетным и увеличивается за счет модернизации и улучшения условий.
 - **Срок экономической жизни объектов** – период времени, в течение которого улучшения земельного участка вносят вклад в стоимость объекта недвижимости; время, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.
 - **Срок оставшейся экономической жизни объекта** – период времени, определяемый с даты оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта увеличивают срок экономической жизни.
 - **Хронологический возраст улучшений** – период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.
 - **Эффективный возраст улучшений** – возраст, экспертно определяемый на дату оценки по физическому состоянию и степени полезности объекта.

5. Закономерности функционирования объектов недвижимости.

- С точки зрения закономерностей функционирования объекты недвижимости следует разделить на 3 группы:
 - земельные участки, водные объекты, лесные участки;
 - недра;
 - здания, сооружения, воздушные и морские суда.
- Для первой группы основной закономерностью является их полная сохраняемость и даже улучшение при правильном использовании и охране без временных ограничений.
- Для второй группы – основной закономерностью является их исчерпаемость в зависимости от интенсивности добычи ископаемых.
- Для третьей группы основной закономерностью является их износ и ограниченность эффективного использования во времени.
- Существует три вида износа:
 - физический, вызванный эксплуатационными и природными фактами;
 - моральный, вызванный отставанием от технического прогресса;
 - внешний(экономический), вызванный негативным воздействием внешней среды (экономических и политических факторов).