

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Часть 1

Февраль 2016

-

Преподаватель Темкин Валерий Соломонович, к.т.н.

Литература

Основная

- Ардзинов В.Д., Александров В.Т. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. — СПб.: Питер, 2013
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: Маросейка, 2009.
- Стерник Г.М., Стерник С.Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. — М.: Экономика, 2009.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом МЭР РФ №611 от 25.09.2014 г.

Дополнительная

- Пейзер Р., Гамильтон Д. Профессиональный девелопмент недвижимости. Руководство ULI по ведению бизнеса — М.: Манн, Иванов и Фербер, 2015.
- Кульц К., Матюшина Т. и др. Девелопмент торговой недвижимости в России. — М.: МОЛЛ (MALL Publishing House), 2007.

Содержание курса

- Тема 1. Основные понятия недвижимости
- Тема 2. Правовое регулирование недвижимости
- Тема 3. Анализ рынка недвижимости
- Тема 4. Эксплуатация объектов недвижимости
- Тема 5. Оценка проектов девелопмента
- Тема 6. Оценка объектов недвижимости
- Анализ кейсов

Тема 1

Основные понятия недвижимости

Понятие недвижимости

НЕДВИЖИМОСТЬ = НЕДВИЖимый +
+ **ИМ**ущество + собственн**ОСТЬ**

НЕДВИЖИМОСТЬ =
недвижимая собственность =
= недвижимая вещь +
+ имущественные права

Понятие недвижимости 2

Недвижимость – субстанция, объединяющая в себе недвижимую вещь (как ее физическую сущность – Real Estate) с пакетом прав и обременений, связанных с этой вещью (как юридической сущностью – Real Property)

Объект недвижимости = земельный участок +
+ улучшения + права и обременения

Улучшения = здания + сооружения +
+ инженерные коммуникации + насаждения

Недвижимость – классификация по происхождению

Созданная человеком	Созданная природой
• Здания • Сооружения • Объекты незавершенного строительства • Имущественные комплексы	• Земельные участки (земельные ресурсы) • Участки недр (минеральные ресурсы)

Основные особенности недвижимости

- физическая связь с землей;
- физическая неподвижность;
- длительность создания и долговечность;
- уникальность и неповторимость каждого объекта;
- очень сильная зависимость стоимости объекта от местоположения;
- сохранение в течение жизненного цикла своей натуральной вещественной формы;
- способность не только сохраняться, но и увеличивать свою стоимость с течением времени.

Определение ГК РФ

Ст. 130

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.

Ст. 132

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

Укрупненные этапы жизненного цикла объекта недвижимости

- формирование (девелопмент) – приобретение земельного участка и его застройка
- эксплуатация – функционирование, модернизация, реконструкция и т.п.
- ликвидация – снос, преобразование (редевелопмент)

Рынок недвижимости и его структура

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность:

- объектов недвижимости;
- экономических субъектов, оперирующих на рынке;
- процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования), обмена объектов недвижимости, а также управления рынком;
- механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

Особенности рынка недвижимости 1

- ярко выраженная локализация;
- очень низкая взаимозаменяемость товара;
- низкая стандартность товара;
- небольшое число покупателей/продавцов;
- нестабильное число покупателей/продавцов;
- частный характер сделок;
- низкая доступность информации;
- доступная информация часто недостоверна;
- длительность принятия решений;

Особенности рынка недвижимости 2

- осведомленность покупателей о товаре и ценах может иметь большой разброс;
- весьма значительно влияние правового регулирования;
- низкая стабильность цен;
- местонахождение товара важнейший ценовой фактор;
- иррациональные факторы играют заметную роль при принятии решений;

Особенности рынка недвижимости 3

- невозможность быстрого роста предложения из-за длительности строительного цикла;
- специфический характер оборота (через оборот прав);
- высокий уровень транзакционных издержек;
- низкая ликвидность;
- значительные входные барьеры;
- паушальность.

Сегментация рынка недвижимости

- Рынок недвижимости сегментирован по регионам, по видам объектов, стадиям жизненного цикла объектов, объемам передаваемых прав, видам деятельности профессиональных участников и ряду других признаков
- В зависимости от истории сделок с конкретными объектами в определенных сегментах, рынок недвижимости подразделяется на первичный и вторичный
- По объему передаваемых прав на объекты рынок недвижимости подразделяется на сегменты купли-продажи и аренды

Основания классификации объектов недвижимости

- физический статус;
- функциональное назначение;
- виды;
- местоположение;
- качество;
- размеры;
- юридический статус;
- другое.

Классификация объектов по физическому статусу

- земельные участки;
- строения (здания, сооружения);
- помещения.

Определения

Земельный участок (ЗК РФ ст. 6) – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

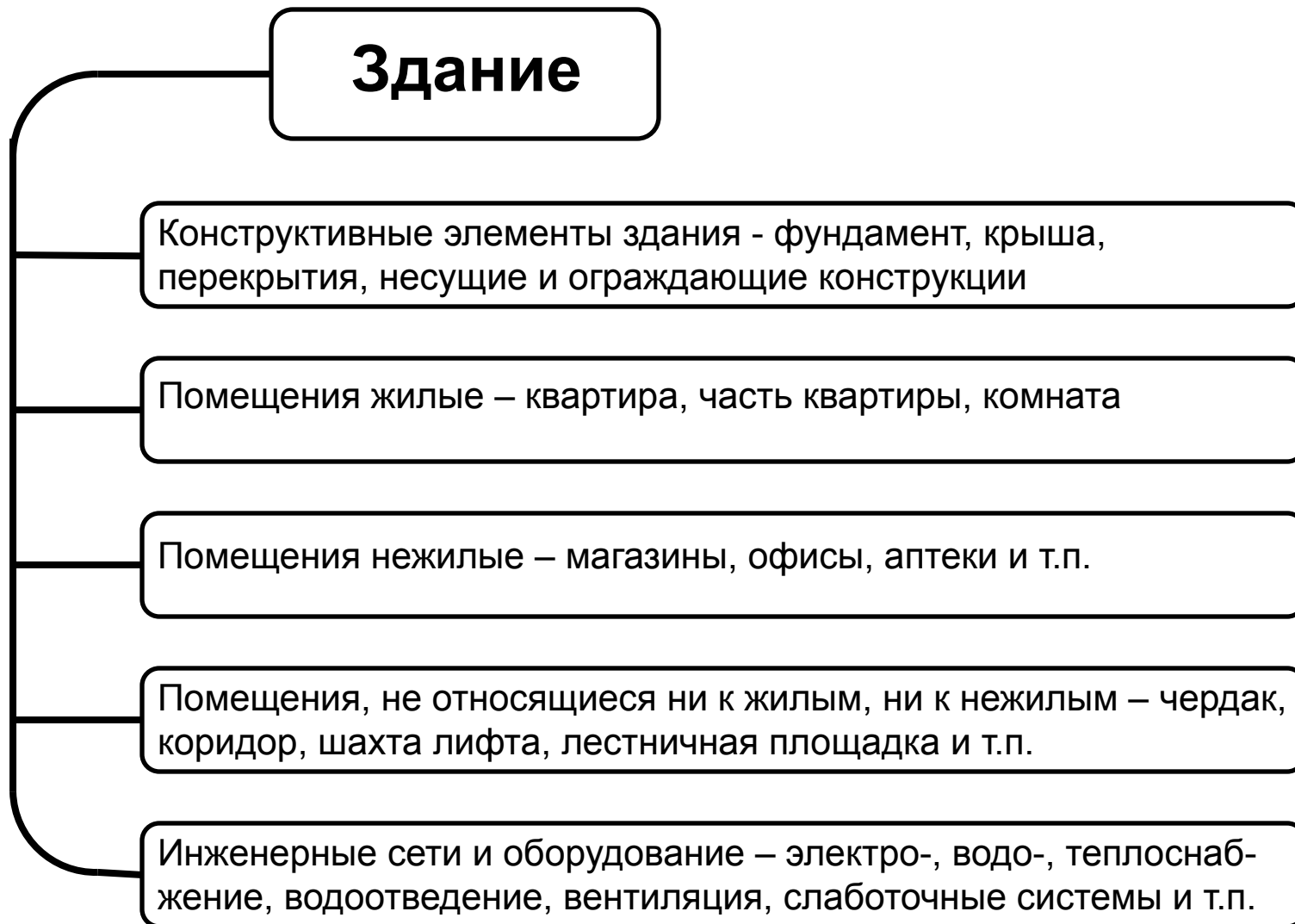
Здание – архитектурно-строительный объект, обеспечивающий благоприятные климатические и иные условия для проживания людей, ведения производственной, социально-культурной и иной деятельности. Основными конструктивными элементами зданий являются фундаменты, стены, перекрытия и крыши, Необходимым отличительным признаком здания является наличие помещения или помещений, в необходимой мере изолированных от окружающей среды и друг от друга.

Определения

Сооружение – инженерно-строительный объект, предназначенный для выполнения производственно-технологических, энергетических, транспортных и им подобных функций. Основными элементами сооружений являются несущие конструкции. Для сооружений не характерна изоляция от окружающей среды, что не исключает наличия встроенных или пристроенных помещений.

Помещение – внутренняя часть строительного объекта, в необходимой мере изолированная от окружающей среды и других помещений и предназначенная для проживания, размещения оборудования, материальных ценностей и т.п.

Элементы жилого здания



Земельный кодекс РФ Статья 1

Важнейшие принципы земельного законодательства:

- единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов – все прочно связанные с земельными участками объекты **следуют судьбе земельных участков**, за исключением случаев, установленных федеральными законами
- платность использования земли – любое использование земли **осуществляется за плату**, за исключением случаев, установленных законодательством
- деление земель по целевому назначению на категории – правовой режим земель определяется исходя из их **принадлежности к определенной категории и разрешенного использования** в соответствии с зонированием территорий и требованиями законов

Классификация и распределение земель в РФ по категориям (2015 г.)

Категории земель	Млн.га	%
Сельхозназначения	386,5	22,6
Населенных пунктов	20,0	1,2
Промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения	16,9	1,0
Особо охраняемых территорий	46,8	2,7
Лесного фонда	1122,3	65,7
Водного фонда	28,0	1,6
Запаса	89,3	5,2
Всего в РФ (кроме того, КФО 2,6 млн.га)	1709,8	100

Основные операции и сделки с земельными участками

- Приватизация государственных и муниципальных земель
- Выкуп земельных участков под ранее приватизированными предприятиями
- Предоставление земельных участков в собственность на торгах, конкурсах и аукционах по инициативе заявителей для строительства объектов недвижимости
- Купля-продажа на вторичном рынке

Особенности земельных участков как объектов недвижимости

- Зонирование земель и ограничение оборотоспособности для земель определенных категорий
- Необходимость учета разрешенного использования при эксплуатации земельного участка и сделок с ним
- Допустимые максимальные и минимальные размеры земельных участков, передаваемых в собственность
- Особенности наследования прав на землю
- Особенности перехода прав на землю при структурных преобразованиях юридических лиц
- Разграничение государственной собственности на землю между Российской Федерацией и ее субъектами

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков

В соответствии с приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. №540 виды разрешенного использования ЗУ разделены на стандартизованные подвиды, например:

2.0 - Жилая застройка

2.1 - Для индивидуального жилищного строительства

2.1.1 - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

2.2 - Для ведения личного подсобного хозяйства

2.3 - Блокированная жилая застройка

2.4 - Передвижное жилье

2.5 - Среднеэтажная жилая застройка

2.6 - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

2.7 - Обслуживание жилой застройки

2.7.1 - Объекты гаражного назначения

Укрупненная классификация по функциональному назначению

Укрупненная классификация по направлению использования

Классификация РГР 1

В классификации Российской гильдии риэлторов (РГР) объекты недвижимости подразделяются на виды:

- земельные участки;
- жилая недвижимость;
- коммерческая недвижимость;
- недвижимость социально-культурного назначения.

Каждый вид подразделен на подвиды и так далее до требуемого уровня детализации, а затем по функциональному назначению.

Классификация РГР 2

Земельные участки

- **Земельные участки в населенных пунктах:**
 - под жилье (селитебная территория),
 - под предприятия промышленности, транспорта, сферы услуг, сельского хозяйства, обороны (нежилая территория),
 - под парки и озелененные пространства, водные объекты (рекреационная территория),
 - под инженерную и транспортную инфраструктуру (территория общего назначения).

Классификация РГР 3

Земельные участки

- **Земельные участки вне населенных пунктов (межселенные территории):**
 - под дачное и садово-огородное использование,
 - под жилую застройку,
 - сельскохозяйственного назначения,
 - промышленного и иного специального назначения,
 - природоохранного, природозаповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения,
 - лесного и водного фондов,
 - земли запаса (назначение которых не определено).

Классификация РГР 4

Жилье (жилые здания и помещения)

- Многоквартирные жилые дома и квартиры в них:
 - квартиры в многоквартирных жилых домах,
 - многоквартирные жилые дома без территории,
 - жилые дома и комплексы с территорией.
- Односемейные (индивидуальные) жилые дома с участками:
 - дома традиционного типа (домовладения),
 - дома нового типа (коттеджи, усадьбы),
 - таунхаусы (сблокированные коттеджи),
 - поселки домов нового типа.

Krystal House, Москва



Триумф Палас, Москва



Коттеджный поселок, Московская обл.



Таунхаусы



Классификация РГР 5

Жилье (жилые здания и помещения)

- Дачи:
 - дачные дома с участками,
 - садово-огородные дома с участками.
- Помещения для постоянного проживания в домах нежилого назначения (в домах отдыха, больницах, школах и т.п.).
- Лофты (квартиры в реконструированных под жилье бывших промышленных зданиях).

Интерьер лофта



Классификация РГР 6

Коммерческая недвижимость

- **Офисная недвижимость:**
 - офисные здания (бизнес-центры),
 - офисные помещения в офисных и административных зданиях,
 - другое.
- **Торговая недвижимость:**
 - магазины, супермаркеты, гипермаркеты, торговые центры,
 - павильоны,
 - аптеки, - автосалоны, - другое.

Классификация РГР 7

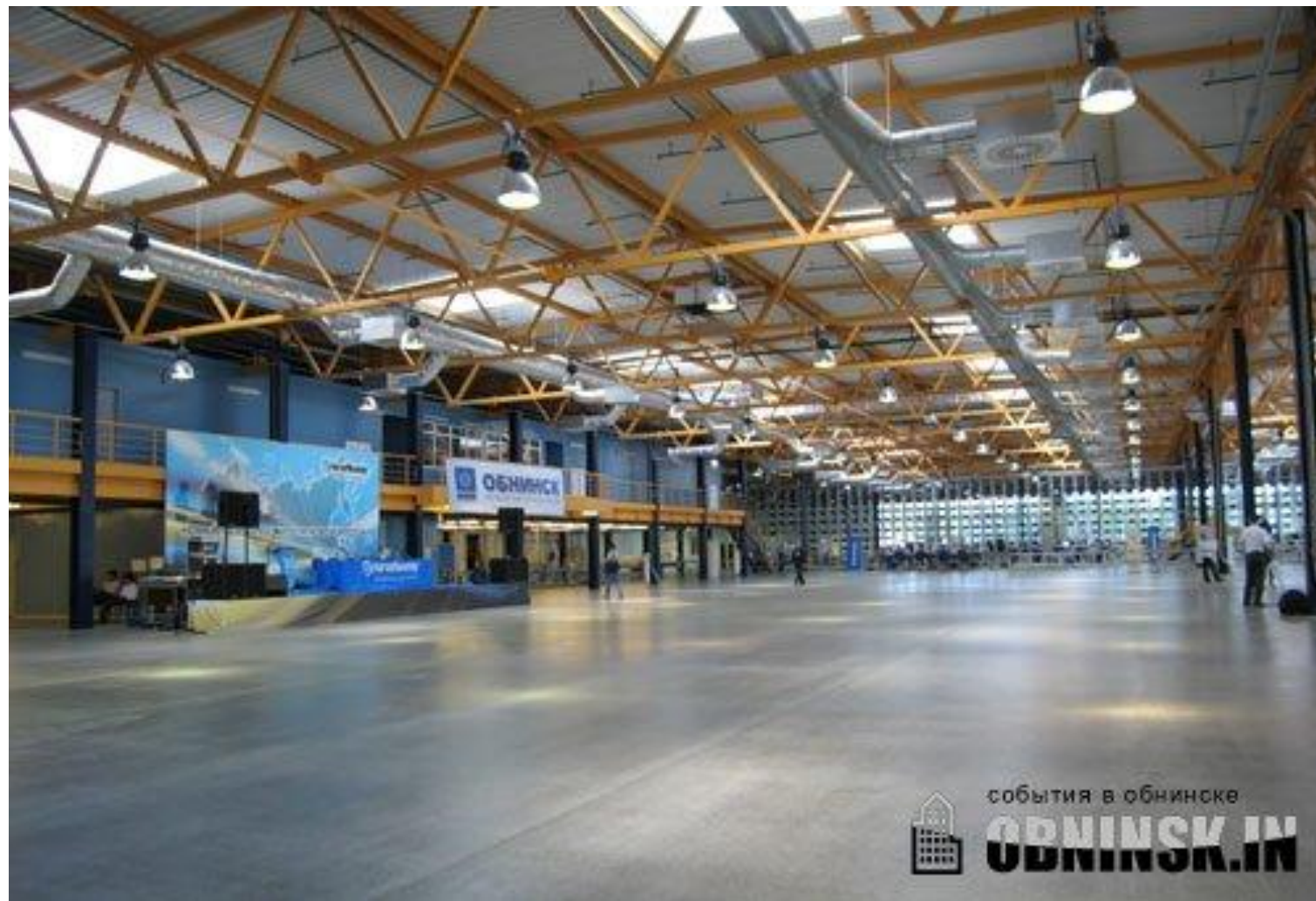
Коммерческая недвижимость

- **Производственная недвижимость:**
 - заводские и фабричные здания, помещения и сооружения производственного назначения,
 - технопарки,
 - мосты, трубопроводы, линии электропередачи, связи, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения,
 - вокзалы,
 - паркинги и гаражи с авторемонтным производством,
 - автозаправочные станции,
 - склады, складские помещения, логистические комплексы, - холодильные и морозильные камеры.

Kraftway, Обнинск



Kraftway, Обнинск



Возведение металлокаркасного производственного здания



Классификация РГР 8

Коммерческая недвижимость

- **Недвижимость культурно-развлекательного назначения:**
 - театры, кинотеатры, клубы,
 - здания и сооружения парков отдыха,
 - аква-парки,
 - боулинги,
 - другое.
- **Недвижимость общественного питания:**
 - рестораны, - кафе,
 - бары, - другое.

Классификация РГР 9

Коммерческая недвижимость

- **Недвижимость сервиса:**
 - пункты бытового обслуживания,
 - парикмахерские, салоны красоты,
 - пункты обмена валюты,
 - фитнес-центры,
 - интернет кафе, - другое.
- **Гостиничная недвижимость:**
 - гостиницы, - отели, - апартаменты,
 - мотели, - другое.

Классификация РГР 10

Коммерческая недвижимость

- **Рекреационная недвижимость:**
 - санатории, дома отдыха, пансионаты, гольф-клубы,
 - медицинские центры,
 - другое.
- **Гаражи, паркинги.**
- **Многофункциональные комплексы.**
- **Здания и помещения свободного (неопределенного) назначения.**

Автозаправочный комплекс



Классификация РГР 11

Недвижимость социально-культурного назначения

- **Административные здания.**
- **Здания научно-исследовательских и образовательных учреждений.**
- **Религиозные объекты.**
- **Другое.**

Путь объекта недвижимости на рынок

- **приватизация;**
- **новое строительство;**
- **выставление на арендный рынок государственных и муниципальных объектов без смены собственника.**

Исторический путь появления конкретного объекта на рынке определяет его юридический статус.

Классификация объектов по юридическому статусу

- **приватизированные;**
- **приобретенные путем сделки купли-продажи;**
- **построенные собственником;**
- **используемые собственником либо используемые арендатором.**

Пример классификации многоквартирных зданий



Классификация современных методов малоэтажного домостроения

Малоэтажные здания (коттеджи, таунхаусы и др.)		
Каменные	Каркасные	Деревянные
• кирпичные стандартный кирпич, крупноразмерн.кирпич • блочные пеноблоки, газоблоки, керамоблоки • ж/б монолитные с несъемной опалубкой, пенобетон, обложенные кирпичом	• с металлическим каркасом • с деревянным каркасом • из объемных модулей • из SIP-панелей	• из клееного бруса • из профильного бруса • из оцилиндрованного бревна

Классификация офисных зданий фирмы ABN-realty

Параметры	Класс А	Класс В
Коммерческие		
Местоположение	5 км от 3-го ТК	Не нормируется
Строительные		
Вид строительства	Новое или полная реконструкция	
Несущие конструкции	Только по периметру	Умеренно допустимы внутри помещений
Шаг колонн	Не менее 6 м	Не нормируется
Лифты	Обязательны при этажности более 3	Не нормируется
Высота потолков	Не менее 2,9 м	Не нормируется

Классификация офисных зданий фирмы ABN-realty 2

Параметры	Класс А	Класс В
Инженерные		
Кондиционирование и вентиляция	2-х или 4-х трубная система.Климатконтроль	Сплит-системы или приточно-вытяжная
Электроснабжение	1-я или 2-я категория	2-я категория
Система бесперебойн. электроснабжения	Поддерживает все системы здания	Поддерживает только аварийные системы
Системы безопасности	Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	
Системы связи	Волоконно-оптические обязательны	
Эксплуатационные		
Управление зданием	Управляющ. компания или служба	Служба эксплуатации
Организация питания	Ресторан, кафетерий	Не нормируется

Субъекты рынка недвижимости

- **продавцы (арендодатели);**
- **покупатели (арендаторы);**
- **профессиональные участники:**
 - **институциональные,**
 - **неинституциональные**

Институциональные участники

- организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование;
- федеральные и территориальные земельные органы;
- федеральные и территориальные органы архитектуры и градостроительства;
- органы экспертизы градостроительной и проектной документации;
- органы, ведающие инвентаризацией и учетом строений;
- органы технической, пожарной и иной инспекции;
- органы-регистраторы прав и сделок;
- государственные нотариусы.

Неинституциональные участники

- **брокеры;**
- **оценщики недвижимости;**
- **финансисты (банкиры);**
- **девелоперы, редевелоперы;**
- **управляющие недвижимостью;**
- **строители, проектировщики и специалисты технадзора;**
- **юристы;**
- **страховщики;**
- **аналитики;**
- **маркетологи;**
- **журналисты информационно-аналитических изданий;**
- **консультанты и тренеры;**
- **члены профессиональных объединений.**

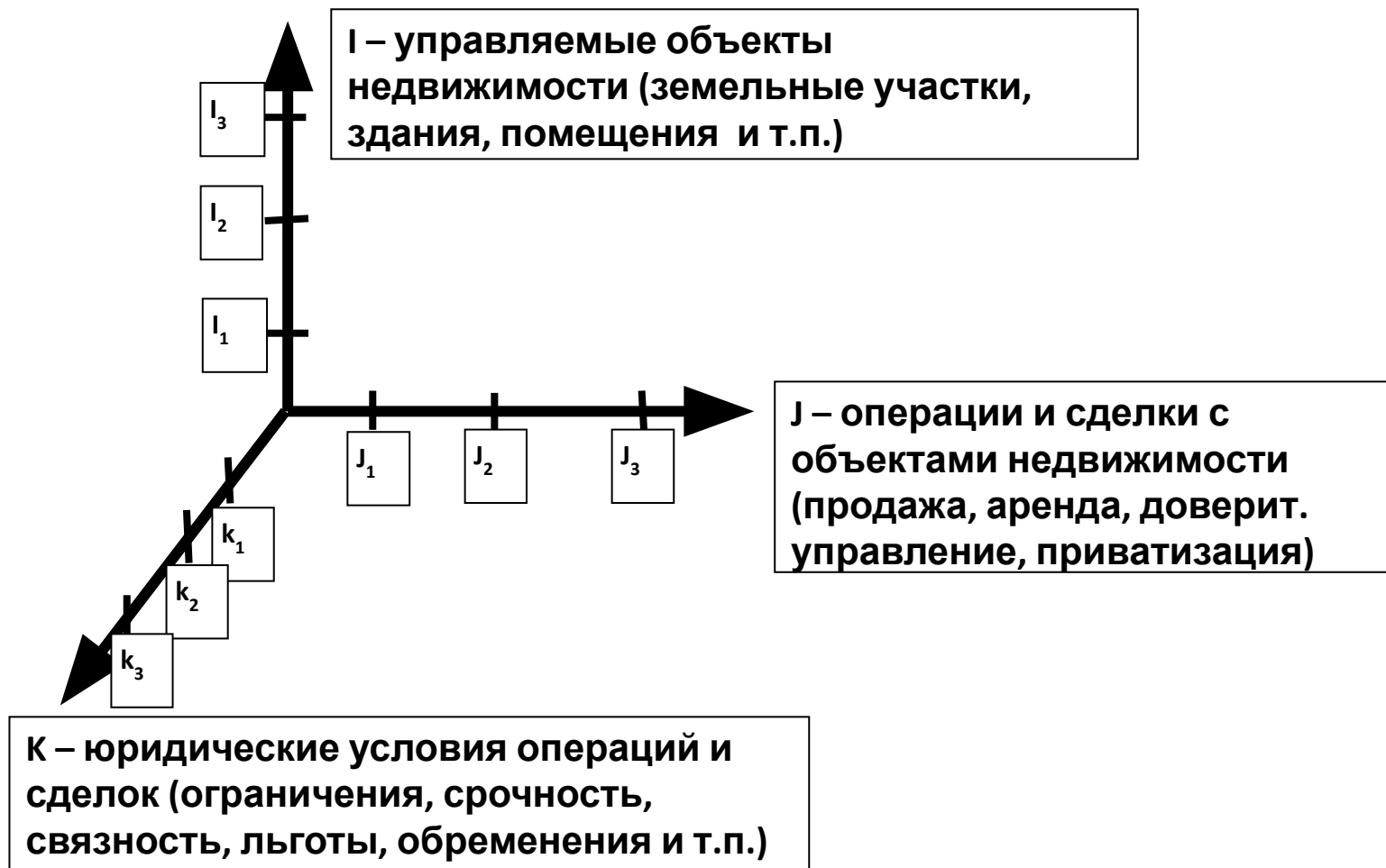
Тема 2

Правовое регулирование недвижимости

Недвижимость как объект права

- Субъект собственности (титул)
- Права и условия пользования объектом
- Льготы и обременения
- Состояние законодательной и нормативной базы

Образ правового пространства



IJ_1, IJ_2, IJ_3 – символы разрешенных операций и сделок вида J_1-J_3 с объектами I_1-I_3 в условиях k_0

Структура вещных прав субъектов недвижимости

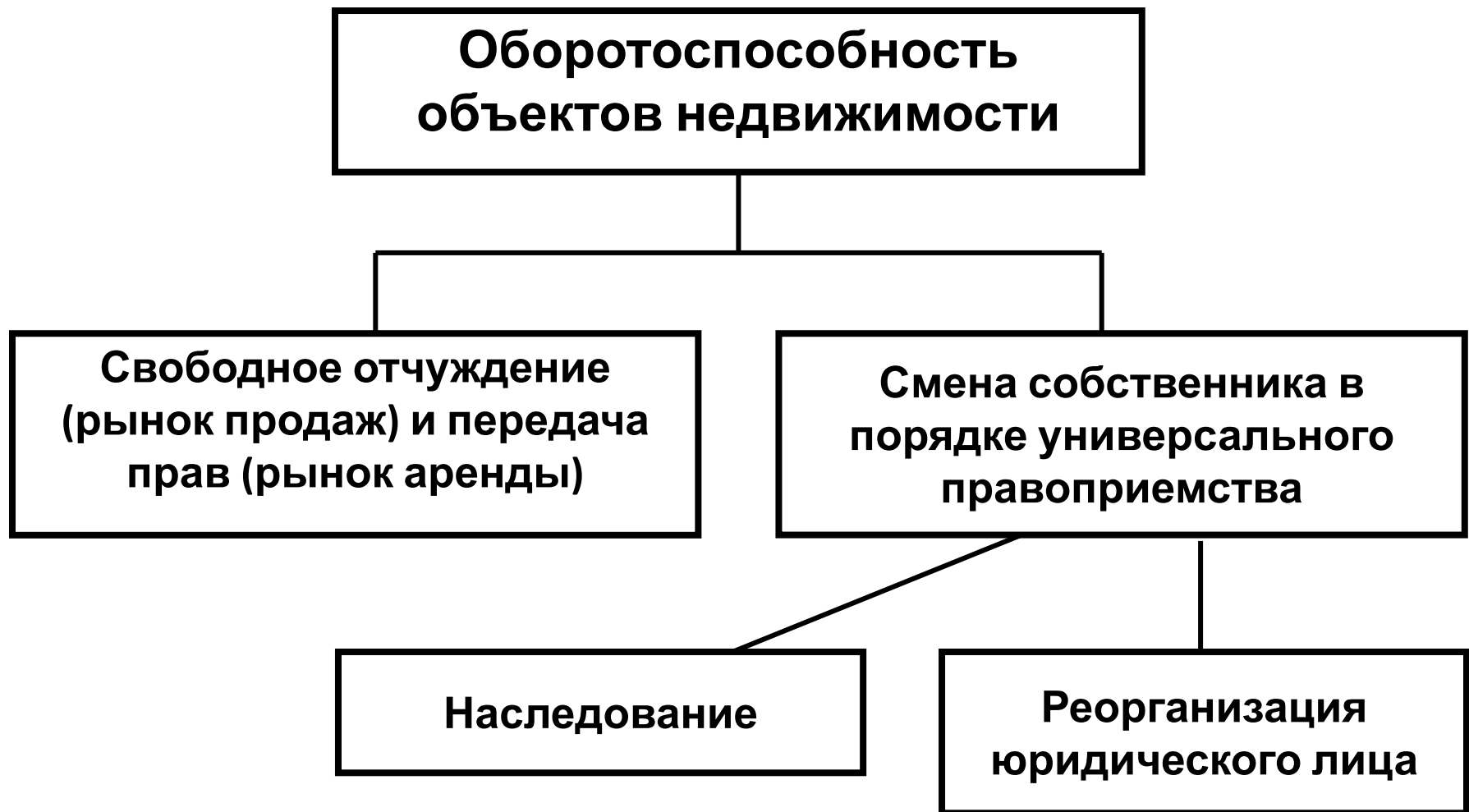
Права собственников (владение, пользование, распоряжение)

- Отчуждать
- Передавать права владения и пользования
- Отдавать в залог и обременять другими способами
- Передавать в доверительное управление

Права лиц, не являющихся собственниками

- Право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ЗУ)
- Право бессрочного пользования ЗУ
- Сервитуты
- Право хозяйственного ведения и оперативного управления

Оборотоспособность объектов недвижимости



Регулирование оборотоспособности

Изъятие из оборота

- Законы об изъятии по видам объектов и операций

Ограничения оборотоспособности

- Законы о видах объектов, собственниками которых могут быть лишь определенные субъекты
- Законы о видах объектов, чей оборот допустим лишь по специальному разрешению

Система правомочий, ограничений и обязанностей собственника

Правомочия собственника недвижимости:

- владение,
- пользование,
- распоряжение

Бремя содержания недвижимости:

- эксплуатация,
- коммунальные расходы,
- текущий и капремонт,
- реставрация,
- налоги,
- защита и охрана,
- страхование

Ограничения как защита интересов государства, общества, других лиц:

- сервитуты,
- разрешения,
- запреты,
- особый статус,
- льготы

Операции и сделки с недвижимостью в Гражданском Кодексе РФ

- Ст.130-132. Недвижимые и движимые вещи, госрегистрация недвижимости, предприятие.
- Ст. 164, 165. Госрегистрация сделок.
- Ст. 167. Последствия недействительности сделок.
- Ст.218,219,222,223,225,234. Приобретение права собственности.
- Ст.235,239. Прекращение права собственности.
- Ст.260 – 287. Права на землю.
- Ст.288 – 293. Права на жилые помещения.

Операции и сделки с недвижимостью в Гражданском Кодексе РФ 2

- Ст.294 – 300. Права хозяйственного ведения и оперативного управления.
- Ст.301 – 306. Защита права собственности.
- Ст.549 – 557. Продажа недвижимости.
- Ст.559 – 566. Продажа предприятия.
- Ст.650 – 655. Аренда зданий и сооружений.
- Ст.656 – 664. Аренда предприятий.
- Ст.671 – 677. Наем жилого помещения.
- Ст.740 – 757. Строительный подряд.
- Ст.758 – 762. Подряд на выполнение проектных и изыскательских работ.

Постановление КС РФ от 21.04.2003 №6-П. Ограничение виндикации

Условия защиты добросовестного приобретателя:

- сделка направлена именно на переход права собственности (например, купля-продажа, а не аренда);
- сделка носит возмездный характер;
- вещь фактически передана;
- вещь выбыла из владения ее собственника или лица, которому она была доверена собственником, по воле того или другого (т.е. не утеряна, не похищена и т.п.);
- добросовестность приобретателя.

Основные операции и сделки с земельными участками

- Приватизация государственных и муниципальных земель
- Выкуп земельных участков под ранее приватизированными предприятиями
- Предоставление земельных участков в собственность на торгах, конкурсах и аукционах по инициативе заявителей для строительства объектов недвижимости
- Купля-продажа на вторичном рынке

Особенности земельных участков как объектов недвижимости

- Необходимость учета разрешенного целевого назначения при использовании земельного участка и сделок с ним
- Допустимые максимальные и минимальные размеры земельных участков, передаваемых в собственность
- Особенности наследования прав на землю
- Особенности перехода прав на землю при структурных преобразованиях юридических лиц
- Зонирование земель и ограничение оборотоспособности для земель определенных категорий
- Разграничение государственной собственности на землю между Российской Федерацией и ее субъектами

Способы передачи права собственности на объекты недвижимости в целях их защиты

- Передача в уставный капитал компаний
- Передача в качестве отступного по долговому обязательству
- Возвратный лизинг
- Передача через куплю-продажу акций (долей)
- Передача через куплю-продажу кредиторской задолженности
- Передача по договору купли-продажи

Тема 3

Анализ рынка недвижимости

Анализ рынка недвижимости

Анализ рынка недвижимости представляет собой вид информационной деятельности, имеющей целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения.

Подразделяется на:

- отраслевой;**
- корпоративный;**
- оценочный;**
- потребительский.**

Этапы анализа рынка недвижимости

- **мониторинг рынка:**
 - сбор первичной информации;
 - предварительная обработка информации;
 - анализ и оценка текущего состояния показателей;
 - анализ и оценка динамики показателей;
- **собственно анализ:**
 - исследование пространственно-параметрических закономерностей изменения показателей;
 - исследование динамики показателей;
 - совместное исследование динамики различных показателей;
- **прогнозирование развития рынка:**
 - исследование факторов, влияющих на изменение показателей;
 - прогнозирование тенденций изменения показателей

Основные источники профессиональных маркетинговых и аналитических данных

- WinNER – Ежедневное электронное издание предложений о продаже жилой недвижимости - <http://baza-winner.ru>
- Аналитический центр Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU - www.irn.ru
- Информационно-аналитическое агентство рынка недвижимости RWAY - www.rway.ru
- Информационные порталы о коммерческой недвижимости – www.747.ru, www.arendator.ru
- Международная консалтинговая компания Knight Frank - www.knightfrank.com, www.knightfrank.ru
- Международная компания Jones Lang LaSalle (JLL) - www.jll.com, www.jll.ru
- Компания Blackwood – www.blackwood.ru
- Компания RRG – <http://rrg.ru>

Регистрируемые показатели 1

- Объем фонда существующих и строящихся объектов (зданий, шт., помещений, шт., площадей, кв.м) различных видов и подвидов (жилые, офисные, торговые, складские и т.д.) на начало периода (месяца, квартала)
- Объем ввода новых объектов за период
- Стоимость строительства 1 кв.м общей площади объектов (себестоимость, полная стоимость строительства, инвестиционная стоимость)
- Объем и цена предложения объектов, выставленных на продажу (аренду) на вторичном рынке за период (с учетом и/или без учета комиссионных агентств)
- То же для цены сделки (покупки и/или продажи, арендных ставок)

Регистрируемые показатели 2

- Объем и цена предложения объектов, выставленных на продажу (аренду) на первичном рынке за период (для готовых объектов с различной степенью отделки, для строящихся объектов на различных стадиях строительства, для различных заказчиков и долевого строительства)
- Минимальная, средняя, максимальная цена предложения 1 кв.м общей площади объектов, выставленных на продажу (аренду) на первичном и на вторичном рынке за период (с учетом и/или без учета комиссионных агентств), и объем выборки
- То же для цены продажи (покупки) 1 кв.м, арендных ставок

Регистрируемые показатели 3

- Структура предложения объектов по качеству, размерам, местоположению и другим признакам (в % от общего объема) за период
- Объем спроса на объекты различного типа (число заявок на покупку, аренду) за период
- Структура спроса на объекты различного типа по качеству, размерам, местоположению (в % от общего объема) за период
- Соотношение спроса и предложения на объекты различного типа за период
- Количество зарегистрированных сделок по объектам различного типа за период
- Количество и доля продаж с использованием ипотечного кредита

Регистрируемые показатели 4

- Структура сделок по объектам различного типа (в % от общего объема) за период
- Отношение числа зарегистрированных сделок в регионе к предложению, спросу, общему числу объектов данного вида в регионе, количеству населения
- Среднее время экспозиции объекта в листингах предложений и при продаже, аренде (время от момента выставления на продажу до текущего момента, время от последней корректировки цены до момента продажи, сдачи в аренду), темп продажи квартир в домах-новостройках, коттеджей в коттеджных поселках

Регистрируемые показатели 5

- Объем (кв.м) и доля (%) незанятых коммерческих площадей на начало периода
- Объем (кв.м) и доля (%) поглощенных коммерческих площадей на конец период
- Средний за период коэффициент загрузки коммерческих объектов

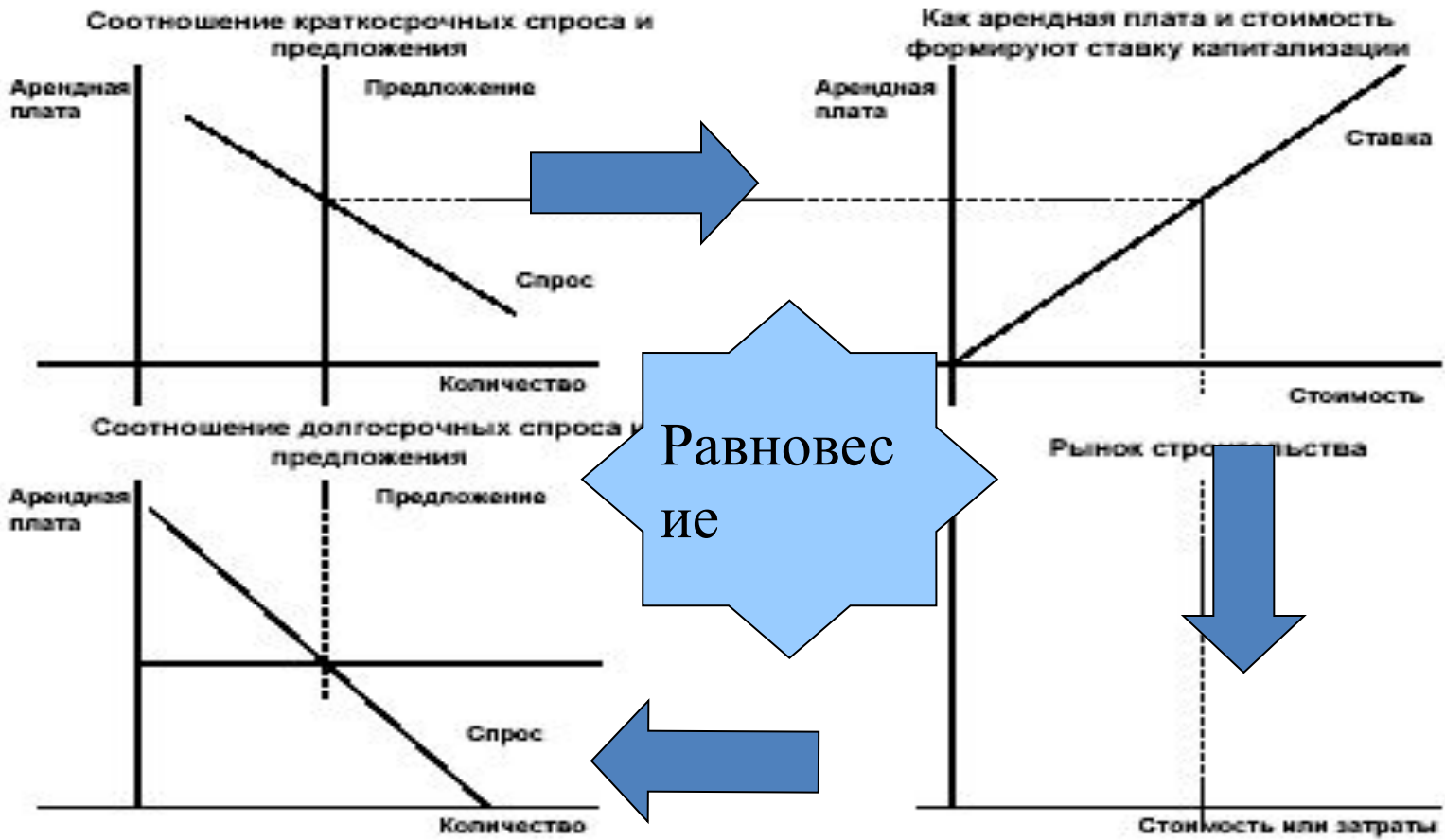
Результаты анализа рынка 1

- уровни и тенденции цен на различные типы объектов недвижимости;
- уровни и тенденции арендной платы на различные типы объектов недвижимости;
- разрывы спроса и предложения на различные типы объектов недвижимости;
- условия и тенденции соглашений о реализации инвестиционных проектов по созданию объектов недвижимости;
- уровни и тенденции цен на строительные материалы и работы по созданию объектов недвижимости;

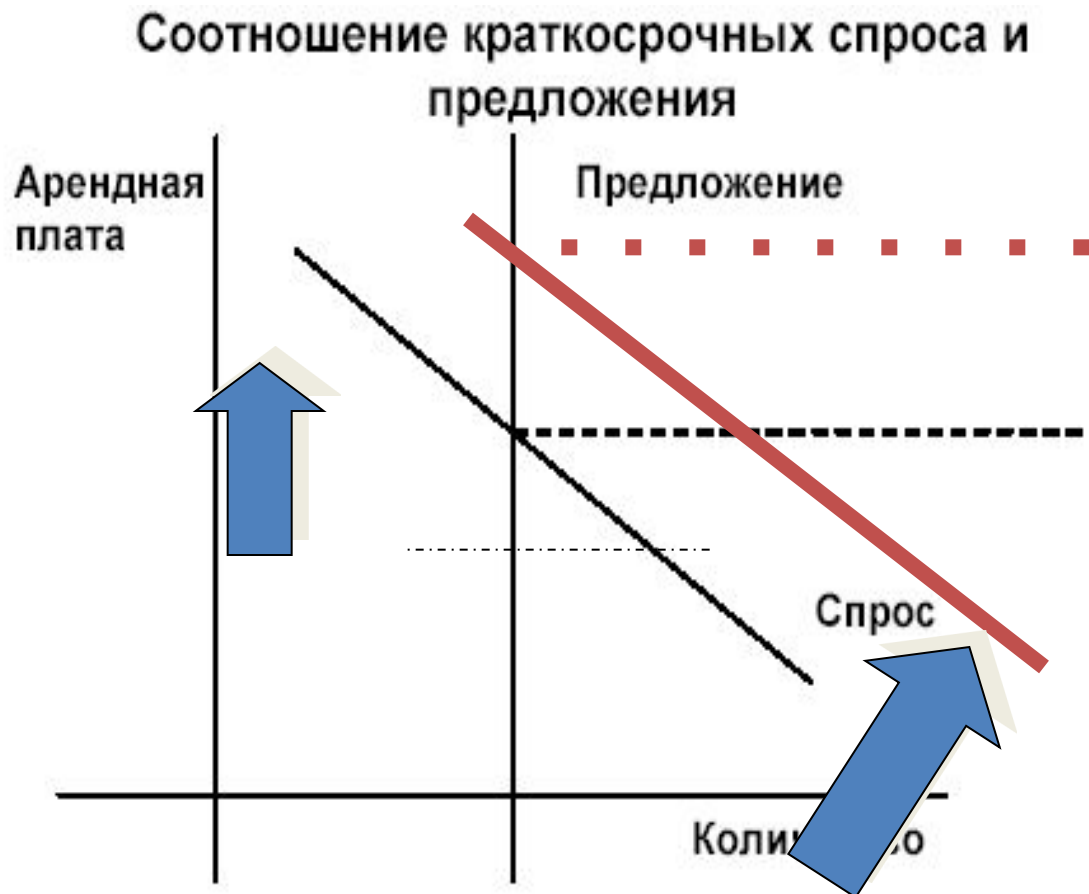
Результаты анализа рынка 2

- уровни и тенденции затрат на содержание различных типов объектов недвижимости;
- уровни и тенденции доходности различных типов объектов недвижимости;
- уровни и тенденции цен на услуги профессиональных участников рынка недвижимости;
- уровни издержек, связанных с осуществлением операций на рынке недвижимости.

Модель Фишера и Хадсон-Вильсон

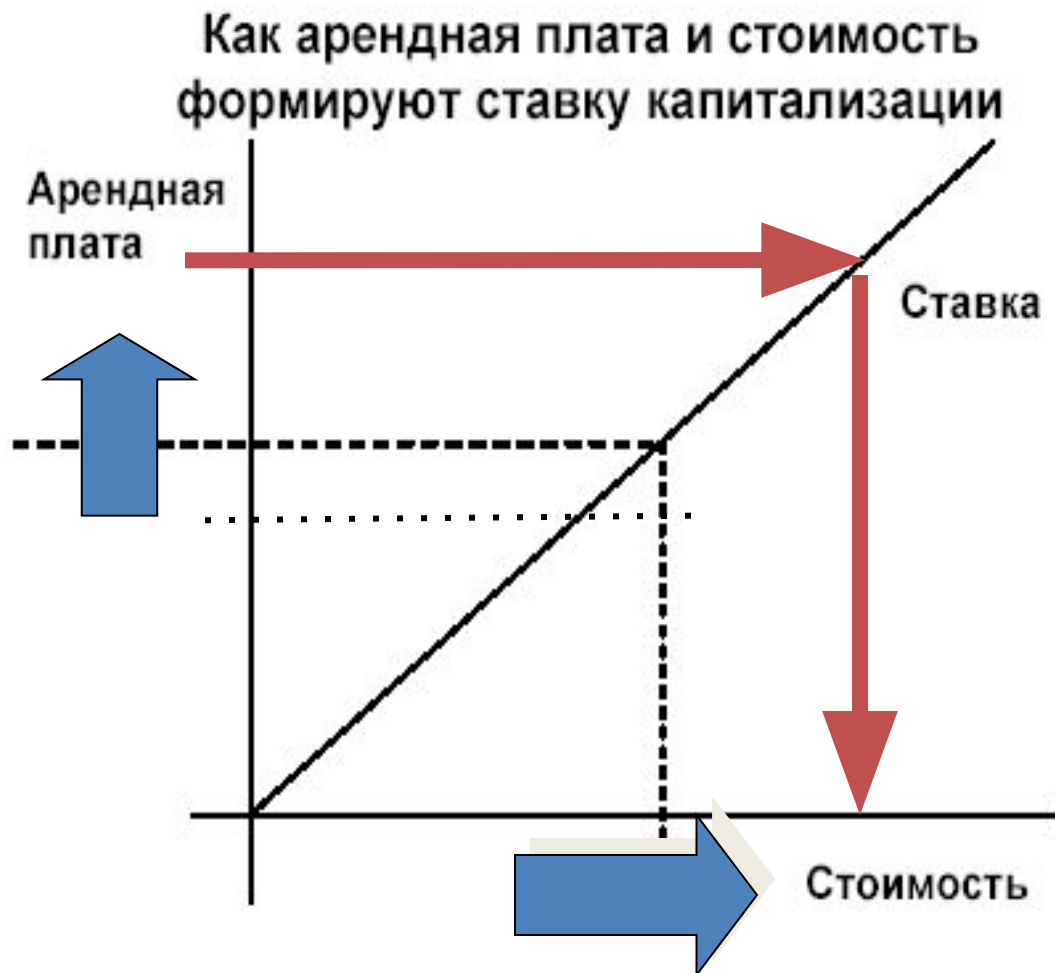


Верхний левый квадрант



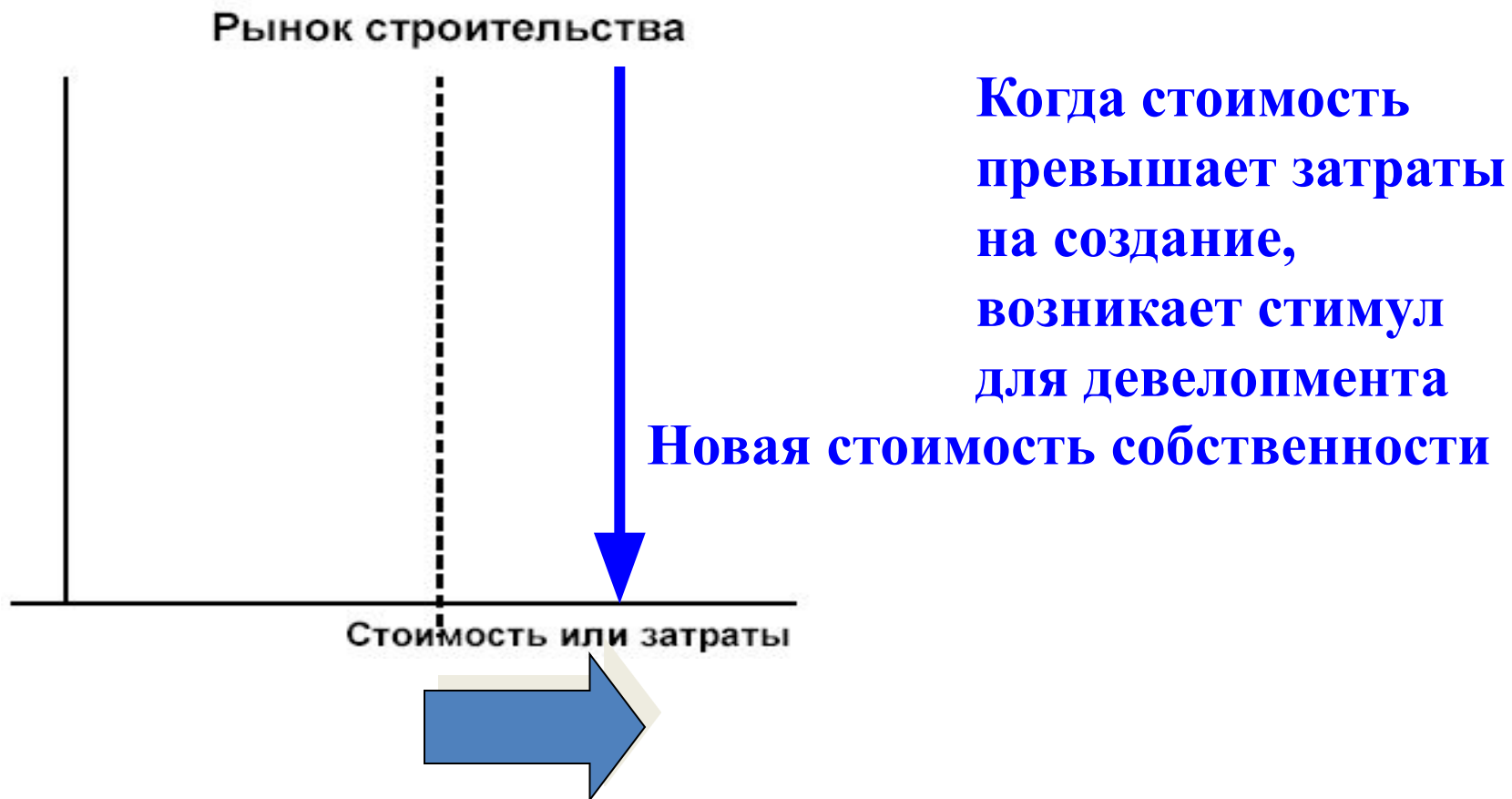
Краткосрочно...
Спрос повышается,
предложение не
может реагировать
достаточно быстро,
поэтому арендная
плата тоже
повышается

Верхний правый квадрант

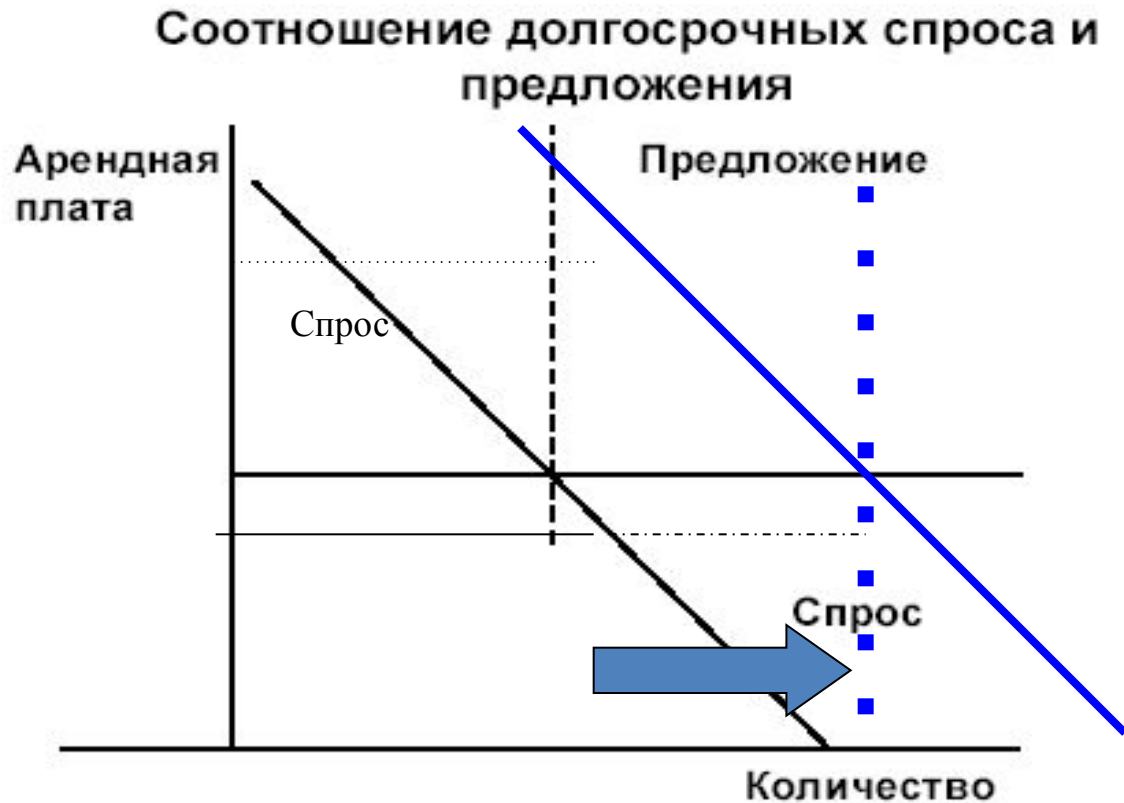


По мере увеличения ставки арендной платы, увеличивается стоимость собственности

Нижний правый квадрант



Нижний левый квадрант



Рынок
корректирует
дисбаланс:
Если спрос
превышает
предложение –
объект строится,
и линия
предложения
движется к
новому спросу,
арендная плата
возвращается в
равновесие.

Колебания и циклы

Запаздывание реакции предложения на изменения спроса является причиной циклических колебаний цен на рынке недвижимости

Четыре фазы цикла:

- Спад
- Оживление
- Подъем
- Избыточное предложение

Фазы жизненного цикла улучшений

На этапе девелопмента

- формирование замысла проекта, бизнес-планирование и согласование концепции проекта с администрацией
- приобретение контроля над земельным участком
- проектирование улучшений и проектные согласования
- строительство и ввод в эксплуатацию

На этапе эксплуатации

- функциональная эксплуатация
- техническая эксплуатация
- модернизация, реконструкция

Тема 4
Эксплуатация объектов
недвижимости

Содержание процессов эксплуатации объектов недвижимости

- Функциональная эксплуатация недвижимости – извлечение функциональной полезности в соответствии с проектным функциональным назначением и целями владельца или инвестора. Осуществляется пользователями (жильцами, арендаторами, персоналом организаций)
- Техническая эксплуатация – поддержание технического состояния недвижимости, обеспечивающего условия для извлечения функциональной полезности на заданном уровне. Включает обеспечение коммунальными ресурсами, техническое обслуживание, ремонты, уборку помещений, содержание территории. Осуществляется специально подготовленным персоналом.
- Модернизация или реконструкция – изменение строительных конструкций и элементов, а также элементов инженерных систем, выполняемое для восстановления соответствия зданий и сооружений современным рыночным требованиям в части функциональности, инженерной обеспеченности, объемно-планировочных решений и отделки

Структура доходов объекта коммерческой недвижимости

	Статья	Обознач.	Примечание
1	Потенциальный валовой доход	ПВД (PGI)	Ставка аренды х площадь
2	Потери дохода	ПД (V&L)	Потери от недогрузки и неплатежей
3	Эффективный валовой доход	ЭВД (EGI)	стр.1 – стр.2
4	Операционные расходы	ОР (OE)	
5	Чистый операционный доход	ЧОД (NOI)	стр.3 – стр.4
6	Выплаты по обслуживанию долга	ОД (DS)	
7	Чистый валовой доход	ЧВД (PTCF)	стр.5 – стр.6
8	Налог на прибыль	Нал (Tax)	
9	Чистый доход	ЧД (ATCF)	Стр.7 – стр.8
10	Доход от продажи объекта	ДПО (Rev)	За вычетом расходов по сделке

Виды арендных ставок

Арендные ставки в договорах аренды обычно относят к единице одной из площадей:

- полезной $S_{\text{п}}$ (ставка $A_{\text{п}}$)
- расчетной $S_{\text{р}}$ (ставка $A_{\text{р}}$)
- общей $S_{\text{о}}$ (ставка $A_{\text{о}}$)

При этом $S_{\text{п}} A_{\text{п}} \sim S_{\text{р}} A_{\text{р}} \sim S_{\text{о}} A_{\text{о}}$

По способу возмещения операционных расходов (ОР) арендодателей различают:

- «полную» аренду (с полным включением ОР)
- «чистую» аренду (с исключением ОР)
- «распределенную» аренду (нечто среднее)

Эффективность арендной деятельности

При любых формах договора аренды полная совокупность выплат в течение всего жизненного цикла объекта недвижимости должна обеспечивать арендодателю:

- возмещение текущих операционных расходов
- возмещение расходов на поддержание надлежащего состояния объекта
- возмещение расходов по обслуживанию долга
- выплату земельной ренты
- возврат капитала, вложенного в улучшения
- получение дохода на вложенный капитал на уровне не ниже рыночного

Перечень статей операционных расходов при «полной» аренде

- Налоги на недвижимость и зарплату персонала
- Страхование
- Управление
- Бухгалтерские и юридические услуги
- Маркетинг и работа с арендаторами
- Техническая эксплуатация
- Обеспечение безопасности
- Прочие расходы (из прочих доходов)