1. **Юр. определение «недв. имущество».**

Ст. 130ГК РБ: К недвиж. видам отн.: зем.уч., уч.недр, обособлен. водные объекты и всё, что прочно связано с землёй, т.е. объекты, перемещение кот. без несоразмерного ущерба их назначения не возможно, в т.ч. леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недв. видам также приравниваются предприятия в целом как имуществ. комплекс, подлежащие гос. регистрации возд. и морские суда, суда внутр. плавания, река, море, космич. объекты. Законодат. актами к недв. видам м.б. отнесено также и иное имущ. Гл.признаком, позволяющим классифицировать недв., явл.прочная связь с землёй (невозможность перемещения). В з-не нарушение прочной связи с землёй трактуется как глобальная причина несоразмерного ущерба не собственно объекту, а именно его назначению. В зак-ве зем. уч.-отд.объект недв-ти. Зем.уч.-часть пов-ти земли, имеющая установленные границы, площадь, местоположение, правовой статус и др. хар-ки, отражаемые в гос.-зем. кадастре и док-х гос. регистрации. Св-во: зем.уч.-не просто фрагмент земной пов-ти, а такой фрагмент, кот.однозначно определён на местности и док-тах-сформированный зем.уч. Осн.признаком, отличающим движимое имущ.от недв. явл. обязательная регистрация последнего.

1. **Право собст-ти и др. вещные права не недв.имущ.**

Право собст-ти включ.в себя след.:

-право владения (законная возм-ть иметь у себя данное имущ.,фактически обладть им)

-пользования (закон.возм-ть эксплуатации данного имущ.путём извлечения из него полезн.св-в его потребления)

-распоряжения (возм-ть определять юр.судьбу путём изменения его принадлежности, состояния или назначения)

В трактовке права соб-ти заложена возм-ть их распределения м-ду разл.субъектами:

собственник –владение

-пользование

-распоряжение

доверительн.управляющий –частичн.польз.

-частичн.распоряжение

-частичн.владение

арендатор –частичн.польз-е

-частичн.владение

В заруб.практике понятие соб-ти включ.ещё 8 эл-ов:

1)право на доход, кот. даёт реализацию пользования и распоряжения недв-ю

2)право на отчуждение, потребление, трату по своему усмотрению

3)право на безоп-ть

4)право передавать по наследству

5)бессрочное владение

6)запрещение исп-ть имущ-во во вред др.людям

7)право на ответст-ть

8)сущ-ние норм и правил, обеспечивающих восстановление нарушенных прав

Кроме права собс-ти сущ.и др.вещные права:

-право хоз.ведения (с разрешения собст-ка) и право оперативного управления

-право пожизненного наследуемого владения

-право постоянного польз.

-сервитуты-право ограниченного польз.чужим недв.имуществом

**4.Функции си-мы регистрации прав на недв-ть.**

Си-ма регистр.-регистрация об-ов недв.,прав и сделок с недв-ю. Потребность в регистр.обусловлена след.обстоятельствами:

-отсутствие видимой связи м-ду об-ом недв-ти и субъектом прав на неё

-невозможность идентификации пар объект-субъект

-невозм-ть передачи недв-ти путём перемещения

Функции си-мы регистр.:

1)создание налогооблагаемой базы для сбора имущ.налогов

2)обеспечение:

а)прав соб-ти и иных вещных прав на недв-ть

б)защиты собств-ок и иных лиц, обладающ.правами

в)точного определения содержания прав

**5.Сущность си-мы «публичных записей».**

Сущ. 2 си-мы регистрации:

-*англоамериканская(Регистрация актов или публичных записей)*

*-европейская*

Англоамериканская:

Публичные записи-общественно поддерживаемая си-ма док-ов,свидетельствующих о наличии зарегестрир.вещных интересов недв-ти и служащих основанием для защиты этих интересов. Публ.записи включ.док-ты: определяющ.права и интересы в недв-ти; налоги; спец.сборы и повинности4 строит.нормы; з-ны о территор.зонировании и др.

Титул-законное право собст-ти на недв-ть, имеющее докум-ю юр.основу-страховой полис. Страхование титула-защита собст-ка от возможных фин.потерь в случае наличия прав 3-х лиц, каких-л. обременений, связанных с об-ом недв-ти, существующих, но не известных собст-ков. Покупка страх.полиса-перекладывание возм-го риска собст-ка на страз.компанию.

Преимущ.:дешевле для гос-ва. Недостатки:дороже для приобретателя об-та недв-ти.

**6.Сущность кадастровой си-мы регистрации недв.**

Сущ. 2 си-мы регистрации:

-*англоамериканская(Регистрация актов или публичных записей)*

*-европейская*

Европейская:

Основана на гарантии гос-ва. Носит название юр.кадастра. Юр.кадастр-кадастровая си-ма, юридич.регистрирующая отношения собственности в землепользовании и гарантирующая чистоту титула при передаче прав собст-ти.

Кадастр.си-ма-инфо си-ма на основе кадастра страны или региона.

Виды кадастра:

-*многоцелевой*-контролируемая гос-ом си-ма классификации и оценки земель, осуществляемая поср-вам карт участков собст-ти на основе кадастр. съёмки и ведения реестра сведений об участках и их владельцах

-*открытый*-кадастровая си-ма, ведущая кроме учёта уч-ков расширенный список состава недв-го и движ-го имущ.владельца

Разновидность юр.кадатсра-си-ма регистрации Торенса (тщательное изущен.и описание об-та). Гос-во гарантирует законность титула.

**7. Учёт и гос.регистрация недв.в РБ.**

В РБ отсутствует си-ма регистрации недв-ти. Кодекс о земле содержит спец.раздел о кадастре. Зем.кадастр содержит:

-данные о распределении земель по категориям землевладельцам

-данные о составе, стр-ре и состоянии зем.фонда РБ в разрезе адм.-тер.единиц

-данные о местоположении, размерах, границах зем.уч-ка, их качествен. хар-ки, установленном режиме землепользования, гос. Регистрации прав на зем.уч-ки, оценки зем.уч-ков и др.сведения

В РБ сущ.зем.кадастровая книга, кот.предназначена для гос-го учёта зем.уч-ков и регистрации прав на них. Учёт земель проводится по листу нахождения, направленном на получение сведений о колич.и кач.земли. При учёте земля хар-ся по размеру, пространственному положению, кач.состоянию и использованию.

Гос.регистр.-мероприятия по оформлению права собст-ти, владения или пользования землёй юр.и физ.лиц.

Объектами регистр.явл.право собст-ти, право пожизненного наследуемого владения, право пост-го пользования, право врем. польз., право аренды, сервитуты, ипотека(залог).

С юр.т.зр.под недв-ю поним-ся объект гражд.прав, отличит.особ-ю кот.явл.вещная природа, прочная связь с землёй, зарегестрированный в соотв.с закон-вом.

1. **Недвиж.как экон.благо.**

Способность вещи удовлетворять потребности наз.потребит.св-вом или полезностью. Сама вещь с присущей ей полезностью наз.потребит.благом.

Удовлетворение потр-ти может иметь 2 формы:

1)потребление самой вещи (не потр-ся буквально)

2)потребление св-в этой вещи

В 1 случае вещь исп-ся для удовлетворения потр-ти и теряет в этом процессе свою пол-ть. Использование-распределённое во времени потребление.

Понятие блага означает только наличие пол-ти, а ценности-сочетание пол-ти и редкости.

Варианты исп-ия экон.блага:

1)по своему назначению, т.е.для удовлетв.потр-ти (натур.хоз-во)

2)товарное пр-во с основным исп-ем блага в кач.товара

3)в кач.источника дохода (благо не меняет своего владельца)

Хар-ка недв.как экон.блага:

а)любая недв.-вещь,кот.включ.3 эл-та:

-земля

-усовершенствование земли (любые произведённоые землёй изменения, в кач.кот.может выступать усовершенствование самой земли, построенных на ней зданий и соор.)

-принадлежности недв-ти (движимые по природе вещи, прикреплённые к недв.имущ-ву и явл-еся его неотъемлемой частью)

б)стационарность, т.е. привязанность к определённому месту земли

в)продолжительный период исп-ия недв-ти

г)редкость

Обязат.составляющей недв.явл.зем.уч.,кот.явл.местом расселения людей. Размеры таких территорий ограничены. Ценность об-та недв.имеет не только аюс.хар-р, прямое следствие полез-ти, но и относит.выражение, зависящее от степени полез-ти и уровня редкости, т.е. могут быть более или менее ценные об-ты недв.

1. **Недв.как товар.**

Существует в 2 видах:

1)объект-товар (можно выделить в натуре)

2)услуга-товар

На рынке недв.-товар имеет 3 вида:

-объект (при возможности его выделения в натуре)

-права

-услуги

**54.Принципы оценки недв.,связанные с об-ми недв.**

К ним относятся:

1)принцип остаточной продуктивности: В основе ст-ти земли лежит её остаточная продуктивность. Остат.продуктивность выражается доходом,приходящимся на землю после оплаты затрат на труд,капитал, управление.

2)принцип вклада: Вклад-сумма,на кот.увелич-ся или уменьш.ст-ть об-та вследствие наличия или отсутствия какого-л. элемента.Величина такого увеличения или уменьш.м.б.выше или ниже затрат такого эл-та. Теор.основа вклада-концепция предельной производительности, согласно кот.макс.эффект достиг-ся только тогда,когда предельный доход=предельн.затратам, связанным с его получением.

3)принцип возрастающего и уменьш.дохода:Увеличение капиталовложений в основные составляющие пр-ва обуславливает увелич.темпов роста Пр лишь до опред.-го предела,после кот.прирост Пр<прироста капиталовлож.в недв. дан.предел и соотв-ет макс.ст-ти об-та недв.

4)принцип сбалансированности: Составляющие пр-ва должны сочетаться между собой в опред.пропорции. лишь при оптимальном сочетании всех составл-х с об-та недв. будет получен макс.доход и,значит,ст-ть об-та недв.будет выше.

5)экономического размера: Эк.размер-кол-во земли, необх.для достижения максимального землепользования в соотв-ии с ран.условиями.

6)эк-го разделения: Разделение имущ-х прав осущ.след. образом:

-физ.разделение

-по времени владения

-совокупности имущ.прав собственности

-разделение имущ.прав среди участников (товарищество, АО и т.д.)

-по залоговым правам

1. **Понятие и ф-ции рынка недвижимости.**

Д.Фридман, Н.Оурдуэй «Анализ и оценка приносящей доход недв.»: Рынок недв.-опред.набор механизмов, посредствам кот.передаются права на собст-ть и связан.с ней интересы,устан-ся цены и распред-ся пространство м-ду разл-ми конкурирующими вариантами землепольз-я.

В.А.Горемыкин «Эк.недв-ти»: Рын.недв.-средство перераспр-я зем.уч-ов, зданий, сооруж. и др.недв-го имущ.м-ду собствн-ми и пользователями экон-ми методами на основе конку-го спроса и предлож. Рынок-си-ма,в кот.товары и услуги переходят от продавцов к покуп.посредствам ценового мех-ма. Концепция рынка подразумевает спос-ть тов-в переходить из рук в руки без лишних ограничений деят-ти продавцов и покуп-лей. Каждая из заинтер.сторон действует в соотв.с соотношениями спроса и предл.и др.ценообразующими ф-ми в меру своих возм-тей и компетенции, понимания относит.полезности конкр.тов-в,а также с учётом своих индивид-х потр-тей и желаний. Т.о.рынок недв.-подси-ма общего рынка,связан.с оборотом прав на об-ты недвиж.

С.Н.Максимов «Основы предприним.деят-ти на р.недв.»: Р.недв.-взаимосвяз.си-ма рын-х механизмов,обеспечив-х создание, передачу, эксплуатацию и фин-ние об-ов недв-ти. В эту си-му включ.отношен.,связан.: 1)в ходе создания об-ов недв.м-ду инвесторами,застройщиками, подрядчиками и польз-ми;2)в процессе оборота прав на недв-ть м-ду продавцами и покуп.,арендодателями и арендаторами;3)в процессе эксплуатац.м-ду собств-ми и управляющими,упр-ими и польз-ми и т.д.

М.А.Крутик «Эк.недв-ти»: Р.недв.-сов-ть сделок, совершаемых с недв-ью, их инфо обеспечения,операций по упр-ию и фин-нию работ в обл-ти недв-ти.

Функции р. недв-ти.:

1)Установлен.равновесных цен,при кот.платёжеспособный спрос соотв-ет объёму предложений;

2)Регулирующ.ф-я состоит в том,что рынок автономно функционируя, «невидимой рукой»перераспред-т рес-сы по сферам предприниматнльства и напр-ет его участников к цели,кот.совсе не входила в их намерения, т.е.к формированию эф-ной эк-ки и удовлетв-ю обществ. интересов;

3)Коммерческая состоит в реализ.ст-ти и получении Пр на вложенный капитал;

4)Ф-я санирования(очищения)-освобождение рынка от неэф-х собственников пред-тий и др.об-тов недв-ти;

5)Посредническая выраж-ся в том, что рынок выступает в кач.совокупного посредника и места встречи независимых и эк-ки обособленных покуп. и продавцов. Рынок устан-т связь м-ду ними и даёт возм-ть альтернативного выбора варианта;

6)Информационная-уникальный раночный способ оперативного сбора и распространения обобщ.инфо,позволяющий продавцам и покуп.свободно принять реш.в своих интересах;

7)Стимулир-я выступает в форме эк-го поощрения прибылью продуктивного исп-ия достижений НТП в создании,исп-нии и эксплуат.недв-го имущ-ва;

8)Ф-я конкуренции – поддерживает высокую деловую активность и поиск новых возм-тей эф-го управления недв-ю;

9)Инвестиционная:рын.недв. – способ сохранения и увелич.ст-ти капитала, он способствует переводу накоплений граждан из пассивной формы запасов в реальный производит.капитал;

10)Социальная проявл-ся в росте труд.активности граждан,стремящихся стать собст-ми об-та недв-ти;

11)Прераспределстельная: в рез-те неоднократного перераспределения на р.недв.имущество в конечном счёте переходит к эф-ным стратегическим инвесторам,обеспеч-им высокопроизводительное его исп-ние.

**12. Особенности рынка недв-ти.**

Специфика р.недв.:

1)ограниченность земли имеет своим следствием ограниченность предложения об-ов недв.,обладающих необх.для польз-ля хар-ми. Ограниченность предл.может стать ф-ром,влияющим на цены на р.недв.

2)Стационарность означ.,что спрос и предл.,покуп-ль и продавец, встречаются не рынке вообще,а на конкр.территор.или локальном рынке.

3)Уникальность влечёт за собой уникальность кажд.сделки на р.в отлич.от др.рынков,где встреч.масы покуп.с одной стор.и массы продавцов-с др.,на р.недв.друг другу противостоят только 1 пок-ль и 1 продавец,каждый из кот.нах-ся в конкр-ом соц.,фин.и психол.состоянии. Совершение сделки явл.рез-том столкновения их интересов,их оценки об-та,их ожиданий и настроений.

4)Долговечность определяет то обстоят-во,что в теч.своей жизни один и тот же об-т недв.переживает целый ряд эк-ких подъёмов и спадов,кот.прямо влияют на уровень спроса на недв.Длит.вр.об-т недв.остаётся как составная ч.предложения. Это предлож.может носить скрытый хар-р,если указанная недв.исп-ся,и явный хар-р,если она выставляется на рынок.

Указан.специфические особенности об-та недв.обуславливает ряд особенностей р.недв-ти:

-индивидуальность ценообразования

-ограниченность числа продавцов и покуп.

-локальность рынков

А также:

-особый хар-р взаимодействия спроса и предл.

-выс.уровень транссакционных издержек

-взаимовлияние первичного и вторичного рынка

-низкая ликвидность об-ов недв.

-многообразие рисков

**14. Первичные и вторичные рынки.**

Первичный рынок-совок-ть сделок,совершаемых с вновь созданными об-ми недв.и в процессе их создания.

Вторичный р.-совок.сделок,совершаемых с уже созданными об-ми,находящимися или находившимися какое-то вр.в эксплуатации.

Перв.и втор.рынки взаимовлияют друг на друга.Это проявл.в области ценообразования.Цены втор.рынка явл.тем ориентиром,кот.показывает,на сколько рентабельным явл.новое строительство при сущ-х затратах. Если цена такова,что она не обеспечивает возврата вкладываемых ср-в и не приносит Пр при создании об-ов,аналогичных по качеству уже существующим,очевидно,что новое стр-во таких об-ов осущ.не будет.

Втор.рынок также испытывает влияние перв.рынка.Если увелич-ся затраты на строительство,то это приводит к уменьш.предложения и увелич.цен на перв.рынке.При прочих равных усл.это ведёт к увелич.спроса и росту цен на втор.рынке.

Для того,чтобы ситуация на втор.рынке в меньшей степени влияла на перв.рынок,об-ты перв.рынка должны иметь качественные преимущества по сравнению с об-ми уже имеющимися на втор.рынке. Втор.и перв.рынки по разному реагируют на изменение эк.ситуации. при уменьш.спроса втор.рынок может снизить предл.и цену,нижняя граница кот.определяется:

1)ценой приобретения недв-ти

2)фин.положением продавца

3)соответствием уровня дохода продавца уровню затрат по содержанию недв.

Нижняя граница цены на перв.рынке опред-ся уровнем затрат на стр-во.При снижении её за этот уровень застройщик несёт убытки.

**16.Риски на рынке недв.**

Риск-возможность отклонения реальных рез-тов той или иной операции или проекта в отриц.сторону по сравнению с планируемыми при их начале.

Виды риска:

1)юридич.:

-возможность утраты прав собственности

-невозможность возмещения убытков в связи с ошибками при заключении договоров

-возм-ть появления претензий 3-их лиц

-возм-ть появления невыявленных обременений об-та

Снизить юр.риски можно тщательностью юр.исследования,сотрудничеством со страх.компаниями.

2)градостроительные(технологич.):

-неправильный выбор места строит-ва

-несоответствие об-та окружающей застройке

-ошибки в конструктивных решениях

-неверный выбор материала

Снизить эти риски можно детальной проработкой проектов недв-ти,тщательной технич.экспертизой об-та.

3)административные:

-возм-ть изменения налогового режима

-появление новых требований по выполнению обяз-в перед органами власти

-введения ограничений функц.исп-ния об-ов

Снизить:если на стадии получения разрешения на стр-во,на реконструкцию,перепланировку добиваться определения обяз-в,кот.д.б.выполнены, и их документального закрепления.

4)экон.и организационно-экон.:

-неверный макроэк.прогноз и прогноз развития региональной эк-ки

-ошибки в прогнозировании спроса и предл.

-неверное истолкование имеющихся данных

-необъективное отношение к данным

-необоснованное перенесение прошлого опыта на буд.периоды без учёта изменяющейся среды

5)финансовые:

Делятся на группы:

А)Риски,вытекающие из общественного состояния и изменений в фин.си-ме (изменение %ставок по крдитам,введение ограничений на колебания валют.курса,изменение типов инфляции по сравнению с прогнозируемыми,изменение доходности альтернативных инвестиций).

Б)Риски,обусловленные тем или иным вариантом,избранным для фин-ния деят-ти.

В)Риски,возникающие в связи с низким кач-вом фин.расчётов.

Си-ма управления рисками:

I Выявление рисков,возможных при проведении операций с недв.

II Кач.и колич.анализ рисков (определение причин рисков;фактов,способных увеличить вер-ть их наступления;определение зон рисков;определение возможных размеров фин.потерь).

III Определение возможностей снижения риска и затрат,необходимых для его предотвращения.

IV Осущ.мероприятий,позволяющих предотвратить риски,снизить вероятность их наступления или возможный объём потерь.

V Контроль за проведением необх.мероприятий по снижен.риска.

**15. Трансакционные издержки.**

Это изд-ки, кот.несут покуп.и продавец по заключению сделок. Их величина зависит от:

-полноты и достоверности рын.инфо,уровня инфо бо уровне цен

-достаточного кол-ва контрагентов для проведен.сделок

-степени возможности стандартизации условий сделок

-возможности применения стандартных договоров

-возм-ти способов расчёта

На величину изд-ек оказывает влияние гос-во:

-наличие спец.налогообложения отд-х видов сделок

-необх-ть дополнит.процедур при осущ.сделки

-необхть получения разрешений для проведения сделок

В состав трансакц.издержек входят:

1)изд-ки поиска инфо(затр.времени,ресурсов по поиску контрагентов,сбору инфо о рын.ситуации)

2)изд-ки ведения переговоров и заключ.контрактов

3)изд-ки измерения-затраты на проведение оценки об-та недв.

4)изд-ки защиты прав собств-ти-затраты на определение объёма передаваемых прав,проверку их чистоты и закрепление прав

5)затраты оппортонистического поведения-потери,связанные с уклонением контрагента от заключения сделки или от усл.контракта

Выс.уровень трансакц-х изд-ек связан с такой особ-тью рынка,как низкая ликвидность товара:время между выставлением об-та недв.на рынке и его продажей наз.экспозицией товара;время экспозиции зависит от потребит-х св-в об-та и от цены.

**57.Технология оценки недв.**

Этапы:

1)Определение проблемы. Цель оценки:определение ст-ти об-та,кот.необходима клиенту для принятия решения. Напр.,коиент м.б.заинтересован в приобретении офисного здания. Возникает проблема выбора варианта инвестирования (принцип полезности).

2)План оценки. Разработка плана необх.,чтобы избежать дублирования,сократить затраты труда и вр. План помогант сконцентриров.на тех ф-рах,кот.действительно определяют цену об-та.

А)анализ и определение сегмента р.недв.

Б)определение целесообразности использ.существующих методов оценки

В)разработка графика работ по оценке и разработка соотв.бюджета

Г)оценка ожидаемых затрат на сбор и подтверждение инфо

3)Сбор и подтвержд.инфо. Надёжность выводов оценщика зависит от кол-ва и кач.данных, используемых им для оценки. Неточные данные могут стать причиной необоснованного заключения об оценке. Проверка данных:

-все ли собраны данные, небх.для цели оценки

-имеют ли полученные данные подтверждение

-есть ли основания полагать,что полученные данные не точны; в процессе обработки данные необх.выявить и устранить возможные отклонения

4)Выбор м-да оценки. Все 3 подхода при исп-нии достоверных данных приводят к одинаковым рез-там.

5)Согласование. Это процесс принятия реш.об окончательной ст-ти об-та. В процессе согласования не происходит мех-го усреднения полученных рез-ов по 3-м подходам,а произв.логич.анализ выводов и принимается реш.о ст-ти.

6)Отчёт об итоговой оценке ст-ти.

**17.Факторы,воздействующие на р.недв.**

Основания группировки факторов:

1)уровень формирования ф-ров

2)сфера формир.ф-ров:

а)-национальный уровень

-региональный уровень

б)-реальная эк-ка

-фин-вый рынок

I Ф-ры национального уровня определяют возм-ть формирования р.недв.,его наиболее характерные особ-ти в международном аспекте:

1)уровень эк-го развития-ф-р,определяющий потр-ти и возможности общества и отд.лиц по потрблению недв-ти,а также доходность инвестиций в недв-ть.Он опред-ся след.показателями:

-пр-во национального дохода

-объём промышл-го произв-ва

-занятость трудоспособного населения

-ставки доходности фин-х активов

-состояние торгового баланса страны

-состояние платёжного баланса

-оттоки капитала

-притоки капитала

-индекс потребит-х цен

Для стран,где доля затрат на потребит.блага длительного пользования,к кот. относится недв.,будет выше в тех странах, где данные показатели имеют более высокие уровни.

2)исторические особ-ти формирования р.недв.определяют такие его хар-ки,как:

-стр-ра собственности в сфере недв-ти

-соотношение между частными и общественными затратами по приобретению недв.

-си-ма финансирования и особ-ти налогообложения недв-ти

3)господствующая в стране идеология оказывает прямое влияние на поощрение или торможение различных форм собств-ти в стране

4)специфика истор.этапа развития :переходный хар-р эк-ки проявл-ся в том,что на рынке доминируют процессы перераспределения общего фонда недв-ти

5)особенности текущей экон.политики влияют на привлекательность инвестиций в недв-ть (напр.,выпуск гос.ценных бумаг с высоким уровнем доходности снижает привлекательность нед-ти как объекта инвестирования

6)степень развития и особ-ти фин.си-мы определяют степень участия фин.инструментов в фин-нии недв-ти,уровень развития мех-мов финансирования и возможности по расширению оборотов на р.недв.

II Фак-ры регионального уровня:

1)Экон.факторы:

-уровень и динамика доходов населения

-дифференциация населения по уровню доходов

-уровень развития бизнеса

-доступность фин.рес-ов

-состояние альтернативных и смежных рынков

-риски инвестиций в недв.

-стоимость стр-ва

-цены и тарифы на коммунальные услуги и энергорес-сы

2)социальной сферы:

-уровень и тенденции изменения числ-ти населения

-----образовательного уровня населения

-----соц-ной сферы населения

3)административные ф-ры:

-налоговый режим

-зональные ограничения

-правовые и эк.условия получения прав на застройку или реконструкцию

-правовые и эк.условия совершения сделок

4)условия окруж.среды: -экологич.обстановка

-уровень развития инфраструктуры

-обеспеченность транспорт.сетями

**13.Особенности взаимод.спроса и предл.**

Спрос-кол-во объектов нед-ти и прав на них,кот.покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за опред.промежуток времени.

Факторы,влияющ.на спрос:

-платёжеспособность населения

-изменение общей численности населения

-изменение соотношения между различными слоями населения

-изменение во вкусах и предпочтениях населения

-условия и доступность финансирования

Предложение-кол-во недв-ти,кот.собственники готовы продать по опред.ценам за некоторый промежуток вр.

Ф-ры,влияющие на величину предложения:

-наличие резерва пустующих об-ов

-объёмы строительства и затраты на него

-интенсивность строительства

Предложение в краткосрочном периоде абсолютно не эластично.Причина:длительность процесса создания об-ов недв-ти. Для того,чтобы повысить спрос на р.недв-ти,нужно создать механизм,позволяющий трансформировать богатство потребителей в его текущую платёжеспособность. На вторичном рынке это могут быть встречные сделки купли-продажи. На первичном – это принятие в зачёт имеющегося жилья.

**19.Связь р.недв-ти и реального сектора эк-ки.**

Зависимость р.недв. от реального сектора эк-ки проявляется в формировании спроса на р.недв.

Важнейшими ф-рами явл.:

-отраслевая структура эк-ки

-доходность бизнеса

-уровень дохода населения

Развитие р.недв. явл. ф-ром,обеспечивающим рост спроса на продукцию смежных отраслей:пр-во строительных работ,материалов,мебели и др.прдметов длительного польз-ния.

К отрицательным элементам относится рост доходности инвестиций в нед-ть. Это может оказаться фактором,кот.будет способствовать оттоку средств из реального сектора эк-ки,что может привести к снижению темпов развития эк-ки. Сторонники инвестиций в недв-ть говорят,что рост инвестиций на р.недв.стимулирует развитие эк-ки.Противники инвестиций:инвестиции в недв.означают отвлечение фин.рес-ов из др.секторов эк-ки и ,значит, ведут к снижению темпов эк-го развития.

Циклы развития р.недв.:

1)Цикл спада (предлож.>спроса;число незанятых строений увелич-ся;их содержание не выгодно,т.к.увелич.затраты)

2)Цикл поглащения (начин.поглащаться инвестиционные излишки;спрос увелич.и начинает превышать предложение)

3) Новое строительство (спрос>предлож.;расширение р.недв.,кот.происходит в 3 этапа:

а)доминирует стр-во об-тов недв.,отдельно стоящих и строящихся для потребителей,имеющих достаточные доходы для полной оплаты

б)выгодно стр-во домов,промышленных зданий,кот.финансируются с целью получения Пр от инвестиций

в)выгодно любое стр-во,т.к.фин.институты с удовольствием участвуют в создании об-тов недв.

4)Цикл насыщения (спад на р.недв.предшествует спаду в эк-ке;подъём на р.недв.раньше подъёма в эк-ке)

Увеличение ст-ти денег и уменьшение денежной массы заставляет потребителей отказаться в 1 очередь от капит.затрат. Это приводит к уменьш.спроса на р.недв. Однако,значительная часть ден.средств остаётся «замороженной» в сфере недв. Это происходст в связи с длит-ью инвестиционно-строит.цикла. Это не позволяет исп-ть эти средства и рес-сы в др.секторах эк-ки. Постепенно возникает избыток предложения,что оказывает влияние на ситуацию в смежных отраслях. Затем с ростом доходов,массы денег и соттв-х ожиданий спрос на р.недв.увелич. Это отраж.на эк-ке в целом.В дан.момент р.недв. начинает играть роль ф-ра эк-го роста,вызывая увеличение спроса и на смежных рынках. Р.недв.зависит от состояния эк-ки и явл.инидикатором этого состояния.

Показатели состояния р.недв.:

-кол-во сделок на р.недв.

-прод-ть сроков экспозиции

**45.Право частной собст-ти на землю.**

Цели,для кот.земля может быть передана в ч.с.:

1)ведение личного подсобного хоз-ва

2)строит-во и обслуживание жилого дома

3)ведение коллективного садоводства

4)дачное стр-во

Перечень земель,не подлежащих передаче в ч.с.:

-земли общего польз-ния

-земли транспорта и связи

-предоставленные для нужд обороны

-подвергшиеся радиоактивному загрязнению

-нац.парков,заповедников

-оздоровительного,реакреционного и ист.-культурного назначения

-лесного фонда

-с/х назначения

-предоставлен. гражданам для ведения личного хоз-ва, стр-ва,коллективного садоводства,если в соотв-ии с ген.планом они предусматривают иное их исп-ние

-земли садоводческих товариществ,дачного стр-ва,расположен.на площадях залегания полезных ископаемых

Субъекты права ч.с.:

-собственность физ.лиц

-собственность юр.лиц

В ч.с.нах-ся зем.участки, приобретённые гражданами, постоянно проживающими на территории РБ. Юр.лицам зем.участки передаются в собственность при приватизации объектов ч.с. Зем.участки могут передав-ся в собственность юр.лицам при осущ-нии инвестиц.проектов.

Объектами ч.с. на землю выступают зем.участки.

Признаки зем.участка:

А)часть пов-ти земли определённой площади со своим местоположением

Б)он д.б.ограничен в натуре,иметь установленные границы

В)должен иметь статус и др.хар-ки

**46.Общие положения сделок с землёй.**

Операции:

купля-продажа,дарение,мена,залог,аренда,рента

Правила заключения и оформления сделок с землёй:

-д.б.оформлены в письменном виде

-нотариально удостоверены

-зарегестрированы спец.уполномоченными гос.органами по зем.рес-сам и землеустройству

Торона,приобретающая зем.участок,не может именить цели его использования.При совершении сделки с частью зем.уч. она д.б.выделена в самостоятельный зем.уч-к. к новому субъекту прав на зем.уч-к переходит такая сов-ть прав и полномочий,которой обладал прежний пользователь землёй. При совершении сделок с землёй необходимо учитывать и природо-охранные мероприятия.

**47.Договор купли-продажи зем.участков.**

Предметом купли-продажи м.б.зем.уч-к,принадлежащий только на праве частной собств-ти гражданину или юр.лицу. Договор должен сожержать согласованные сторонами условия о цене.Если договором служит земля, она может переходить к покупателю на праве ч.с. При продаже расположенного на зем.уч-ке об-та покупатель становится собственником земли только,если этим правом обладал продавец. Если же участок принадлежит продавцу на ином праве,то покупателю переходит объём правомочий продавца. Договор купли-продажи м.б.заключён при отсутствии споров и иных препятствий заключения договора. Договор должен содержать сведения:

-стороны сделки

-предмет сделки

-указание на правоустанавливающие док-ты

-отсутствие или наличие обременений

-цена сделки

-отсутствие иных договоров на отчуждение

-др.необходимые условия (срок передачи зем.уч-ка и др.)

К договору прилагается план границ зем.уч-ка. Он составл.в 3-х экз.:1-нотариусу вместе с планом; 2-продавцу;3-покупателю.

Переход права собст-ти на зем.уч-к-внесение в установлен.порядке записи о договоре в зем.-кадастровую книгу и отметки о гос.регистрации в договор.

Документы,необх.для гос.регистрации:

-заявление продавца и покупателя

-док-ты за внесение оплаты за гос.регист.

-подлинники договора в 2-х экз.+копия договора в 1 экз.

-паспорт гражданина РБ

-зем.-кадастров.план участка

Может быть отказано в гос.регистрации:

-наличие противоречий между док-ми,подписанными на гос.регист.и записями в зем.-кадаст.книке

-несоответствие данных,позволяющих определённо установить предмет договора

-наличие запретов на отчуждение

-условий,влекущих изменения целевого назначения

Юр.лица РБ могут отчуждать зем.уч-к только тем юр.лицам, кот.имеют право на получение зем.уч-ка в собств-ть и при обязательном сохранении целевого назначения.

**49.Залог земельного уч-ка.**

Согласно ГК РБ в силу закона по обеспеченному залогом обязательству кредитор(залогодержатель) имеют право в случае неиполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из ст-ти заложенного имущ-ва лица,кот.принадлежит это имущ-во(залогодатель). Залог недв.имущ-ва(в т.ч. и зем.уч-ка)регулируется законодат-ми актами ипотеки. Зем.уч-к,находящийся в частной соб-ти юр.лиц и граждан,м.б.предметом залога только в кач-ве материального обеспечения своевременного возврата банковского кредита. Законодателями зем.уч-ка м.б.юр.лица,граждане РБ,право частной соб-ти кот. удостоверено гос.актами. законодержателями явл.банки, перечень кот.утверждён президентом РБ. Источник залога-договор,кот.должен содержать:

-обоснование предмета ипотеки

-оценку имущ-ва

-размер и срок исполнения обязательств,обеспеченных ипотекой

в случае неисполнения залогодателем обеспеченного залогом обязательства банк в праве реализовать от имени залогодателя зем.уч-к с сохранением его целевого назначения. При этом до момента продажи зем.уч-ка банк может предоставить залогодателю право выкупить заложенный им зем.уч-к по цене,равной сумме невозвращённого кредита и %за польз-ие кредитом. Если залогодатель не воспользуется предложением,банк предлагает выкупить зем.уч-к соот.-му исполнит.и распорядительному органу.

В соотв.с законом ипотека зданий и сооруж.допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору зем.уч-ка,на кот.это сооружение нах-ся. Если ипотека установлена на зем.уч-к,на кот.нах-ся здания, не принадлежащие залогодателю,то при обращении взыскания на этот уч-к при его продаже с публичных торгов приобретателю уч-ка переходят те права и обяз-ти,кот.имел залогодатель.

Порядок осущ.действий по залогу:

1)собственник обращается в банк с заявлением о предоставлении ссуды,выплату кот.он согласен обеспечить недвиж.имущ-вом

2)ипотечный банк проверяет док-ты,удостоверяющие право собст-ти на недв-ть и уточняет,не находится ли имущ-во в др.залоге

3)оценка закладываемого имущ.

4)банк и собст-к согласовывают условия и сумму кредита

5)залогодатель страхует имущ.

6)оформление кредитного договора и залогового свидетельства

7)договор регистрир.органами регистрации по месту нахождения недв.

**53.Виды ст-ти недв-ти.**

2 группы:

-ст-ть обмена

-ст-ть использования

Ст-ть обмена-предназначена для проведения операций с недв-ью на рынке. К ней отн-ся рын.ст-ть, страховая, ликвидационная, залоговая.

Рыноч.ст-ть- рын.цена при соблюдении след.условий:

А)рынок явл.открытым и конкурентным,т.е.допускающим свободное взаимодействие достаточного кол-ва автономных покупат.и продавцов

Б)мотивация участников сделки имеет типичный для данного рынка хар-р,т.е. покуп-ль и продавец действуют экономич.рационально

В)стороны сделки достаточно проинформированы о ситуации на рынке,знают содержание сделки,хар-р передаваемых прав, возможные последствия

Г)имущ.было представлено на рынке достаточное время, чтобы покуп.могли познакомится с ним,аналогичными об-ми и принять взвешенное решение

Д)оплата осущ.в типичной для данного рынка форме

Е)на цену не влияют не относящиеся к сделке ф-ры

Ликвидационная ст-ть-чистая ден.сумма,кот.собственник может получить при принудительной продаже об-та.

Страх.ст-ть-величина ст-ти недв.,кот.опред-ся на базе ст-ти восстановления или замещения для определения суммы страх.вознаграждения в случае уничтожения об-та недв.

Восстан.ст-ть-расходы в рекущих ценах,кот.надо понести в случае воссоздания точного дубликита данного об-та недв. эта ст-ть выраж-ся издержками на восстановление точной копии об-та.

Ст-ть замещения-расходы в текущ.ценах на создание об-та,имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность,но построенного в новом архитект.стиле с исп-ем современных проектных нормативов и прогрессивных мат-лов и конструкций.эта ст-ть выражена издержками на создание об-ов функционального аналога.

Залоговая ст-ть-оценка об-та в сфере залогового кредитования, осуществляемая по рын.ст-ти.

Ст-ть использования-ценность об-та для конкретного собств-ка,кот.исп-ет об-кт в форме дохода или собств.блага и кот.не собирается выставлять об-кт на рынок. К ней м.б.отнесены: инвестиц.ст-ть,балансовая,для налогообложения.

Инвестиционная ст-ть-её расчёт производится исходя из ожидаемого инвестором дохода.

Баланс.ст-ть-ст-ть имущ.,включ.в балансовую ведомость пр-тия. Она включ.ст-ть недв.,индексированную на дату переоценки ОС за вычетос бухгалтерской амортиз. и ст-ть вновь приобретённых об-тов за отч.период.

Ст-ть для налогообложения-определяется на основе рын.или восстан.ст-ти.

**73.Расчёт ст-ти улучшений при затратном подходе.**

Оценка ст-ти улучшений произв-ся путём оценки затрат, кот.должен понести типичный покупатель на стр-во для получения на дату оценки на этом же уч-ке зданий и сооружений,адекватных по своей полезности объекту оценки. Восстан.ст-ть на дату оценки опред.по ф-ле: **В=Вб\*Кин**,где Вб-восстан.ст-ть об-та в базисных ценах 1991г.Она определ-ся:

1)для об-ов,введённых в экспл.до 1.01.92.путём умнож. первонач.(баланс.) ст-ти на коэф.перерасчёта

2)для об-ов,ст-ть кот.отсутствует и определяется на основании:

-сборника норм для оценки строений, принадлеж.гражданам, подлежащих и не подлеж.гос. обяз.страхованию в БССР,утвержденного постановлением СовМина РБ от 30.03.82. №108, от 01.11.82. №327

-сборников укрупнённых показателей восттан.ст-ти для переоценки ОФ, утверждённых гос.комитетом СовМина СССР 1970г.

3)для об-ов,введ.в экспл.после 01.01.92. путём деления первонач ст-ти на расчётный индекс изменения ст-ти строит.-монтажных работ с учётом ст-ти матер.рес-сов в среднем по РБ

Кин- индекс изменения ст-ти строит.-монтажных работ с учётом ст-ти матер.рес-сов

**74.Расчёт ст-ти зем.уч-ка при затратном подходе.**

Расчёт ст-ти зем.уч-ка:

Временная методика кадастровой оценки ст-ти зем.уч-ка РБ рекомендует оценку ст-ти вести по ф-ле: **VI=S\*ОЗ\*I**

S-площадь зем.уч-ка; ОЗ-ср.ст-ть земли оценочной зоны, руб/м2; I-индекс влияния ф-ров ценообразования на уровень ст-ти отдельных зем.уч-ов в оценочной зоне

Средняя ст-ть земли в оценочной зоне: **ОЗ=БС\*Кф\*Кн\*Кл**

БС-базовая ст-ть зем.уч.; Кф-коэф.функционального исп-ния земли; Кн-коэф.,учитывающий зональный ф-р; Кл-локальный коэф.ценности

Базовая ст-ть устан-ся нац.кадастровым агентством по ср.ст-ти зем.уч-ка в наиболее дорогой зоне.

**67.Сущность затратного подхода при оц.недв.**

Этот подход примен-ся при:

1)технико-эк.анализе нового стр-ва; 2)определении варианта исп-ния земли; 3)реконструкции зданий; 4)оценке недв.на малоактивных рынках; 5)оценке об-тов спец.назначения; 6)страховании недв.; 7)определении базы налогообложения.

Подход основан на расчёте затрат на восстановление (замещение) оцениваемых зданий с учётом всех видов износа и предпринимательской Пр. К полученной ст-ти + рын.ст-ть земли. Т.о. ст-ть при затратном подходе:

**V=VI+Vb-Ин+Koc+Пр**

VI-ст-ть зем.уч-ка; Vb-ст-ть улучшений(прямые затр.на стр-во); Ин-накопленный износ улучшений; Koc-косвен. затраты; Пр-предприним.-я прибыль

**72.Определение износа методом бух.учёта.**

Износ-потеря ст-ти в рез.уменьшения пригодности, потребит-х качеств со временем.

Метод бух.учёта: начисление износа, начиная с момента ввода объекта в эксплуатацию. Эк.условие полного или частичного износа-амортизация. А-погашение износа путём постепенного переноса ст-ти на ст-ть товаров. Сумма годамортиз. Отчислений зависит от нормативного срока службы недв.и ст-ти недв.: **Агод=Сн/Тн; Агод=На\*Сн/100**

Сн-ст-ть нового здания или сооруж.; Тн-нормат.срок службы; На-год.норма амортиз.отчислений,%

**На=1\*100/Тн**

Срок службы недв.и норма амортиз.зависят от группы капитальности.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Группа капит-ти | Срок службы, лет | На |
| 1  2  3  4  5  6 | 150  125  100  50  30  15 | 0,7  0,8  1,0  2,0  3,3  6,0 |

Нормативн.износ за год=Агод

**71.Определение износа методом срока жизни.**

Износ-потеря ст-ти в рез.уменьшения пригодности, потребит-х качеств со временем.

Метод срока жизни: определяется износ путём расчёта типичного уровня эк.жизни и эф-го возраста.

Срок физ.жизни-период вр.,в теч.кот.объект реально сущ-ет в функционально пригодном состоянии.

Экон.срок жизни-период прибыльного использ-я объекта, когда осуществление улучшений вносит вклад в ст-ть недв.

Эффективн.возраст-основан на оценке внешнего вида и технич.состояния объекта.

Хронологич.возраст-период от дня ввода в эксплуат.до даты оценки.

Остаточная эк.жизнь-оцененный период,в теч.кот.улучшения продолжают вносить вклад в ст-ть об-та. Оценщик определяет остат.эк.жизнь,исходя из толкования поведения типичного покупателя недв-ти.

М-д срока жизни примен.при расчёте как суммарного износа,так и при определении износа одного вида. Этот м-д базируется на том,что эффект возраст, выраженный в %, отражает типичный срок эк.жизни также, как % накопленного износа отражают часть общих издержек пр-ва: **И/В=Тэф/Тэ**

И-износ в стоимостном выражении; В-воостаносит.ст-ть; Тэф-эффект.возраст; Тэ-срок эк.жизни.

**70.Определение физ.износа при использовании метода разбивки.**

Определение износа этим методом приозв-ся путём его разбиения на 3 компонента:

1)физ.износ; 2)функцион.износ; 3)внешний износ

Физ.износ-износ,связанный со снижением работоспособности объекта в рез.естественного физ.старения. Физ.износ м.б.устранимым и неустраним. Устранимый-износ имущ-ва, затраты на устранение кот.меньше, чем добавленная при этом ст-ть.

**Ифиз.устр.=С\*У/100**

С-ст-ть улучшений; У-уд.вес ремонтных работ в ст-ти улучшений,%

Неустранимый-И имущ.,затраты на устранение кот.>, чем ст-ть добавленная при этом.

**Ифиз.неустр.=(С-Ифиз.устр.)\*Инеустр./100**

С-восстанов.ст-ть; Инеустр.-неустраним.износ,%

**66.Сущность доходного подхода при оценке недв.**

Это сов-ть методов оценки ст-ти недв., основанных на определении текущей ст-ти ожидаемых от неё доходов. Для преобразования будущих доходов в текущую ст-ть осущ-ся капитализация доходов. Т.о.капитализация доходов-процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей ст-ти оцениваемого об-та. В упрощённом вар. применение капитализации дохода для определения ст-ти, приносящей доход:

I

R V

В треугольнике объединены ожидаемый доход от оценив.недв. и ст-ть недв.I,ст-ть недв.V и норма дохода R. Горизонталь –знак деления,вертикаль-умнож.

Сущ.2 осн.метода капитализации:

-м-д прямой капит-ии

-м-д капит.дохода по норме отдачи на капитал

Метод прямой кап-ции: оценка имущ.при сохранении стабтльных условий его исп-ния, постоянной величине жохожов,отсутсвии первонач.инвестиций и одновременном учёте возврата капитала и дохода на капитал.

Ф-ла доходного подхода при прямой кап-ции:

**PV=NOI/R0**

PV-тек.ст-ть недв.; ТЩШ-ожидаемый чистый операц.доход на 1 год после даты оценки; R0-общ.ставка кап-ции

**64.Расчёт ставки кап-ции методом сравнения продаж.**

При определении ставки кап-ции сначала рассчит.ставка кап-ции по каждому предложенному аналогу: **Ri=NOIi/SPi**

SPi-цена продажи i-го аналога.

Затем с учётом м-дов матем статистики,весового коэф.Xi, отражающего степень похожести каждой из продаж на объект оценки, выбир.общ.ставка кап-ции: **R0=∑Xi\*Ri**

**63.Расчёт ставки кап-ции методом покрытия долга.**

Этот метод примен.,если при финансировании инвестиций в недв.используется заёмный капитал.

**DCR=NOI/DS**

DCR-коэф.покрытия долга; DS-ежегодное обслуживание долга.

**R0=m\*Rm\*DCRi**

m-доля заёмного кап.; Rm-ставка кап-ции для заёмного кап.

**m=Vm/V**

Vm-ст-ть заёмного кап.(сумма кредита)

**Rm=DS/Vm**

**62.Расчёт ставки кап-ции методом инвестиционной группы.**

Исп-ся,если для приобретения недв.привлекается заёмный капитал. Ставка кап-ции м.б.рассчит.как относительно фин-ых, так и отн-но физ.составляющих. Для фин.составляющих: **R0=m\*Rm+(1-m)\*Re**

Re-ставка кап-ции для собственного кап.,кот.поред-ся из данных по сопоставимым объектам делением значения дохода до налогооблож.на величину СК.

Для физ.составл-х: **R0=L\*Rl+(1-L)\*Rb**

L-доля ст-ти земли в общей ст-ти недв.; Rl-ставка кап-ции для земли; Rb-ставка кап-ции улучшений.

Rl рассчит.как отношение дохода, приходчщегося на землю, к ст-ти земли

Rb-отношение дох.,приходящегося на улучшения к ст-ти улучшений.

**49. Залог земельного участка.**

Согласно ГК РБ в силу залога по обеспеченному залогом обязательству кредитор (залогодержатель) имеет право, в случае неисполнения должником этого обязательства, получить удовлетворение из ст-ти заложенного имущества преимущественно перед др. кредиторами лица, кот. принадлежит это имущество (залогодатель). Залог недвиж-го имущ-ва регулир-ся законодат-ми актами ипотеки. ЗУ, находящийся в ч.с. юридич. лиц и граждан, м.б. предметомзалога только в кач-ве материального обеспечения своевременного возврата банковского кредита. Залогодателями зу м.б. юридич. лица, граждане РБ, право ч.с. кот. удостоверено гос. актами. Залогодержателями зу явл. банки, перечень кот. утверждён президентом РБ. Источник залога – договор. Для того, чтобы договор был действительным, он должен содержать: 1. обоснование предмета ипотеки, 2. оценку имущ-ва, 3. размер и срок исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой.

В случае неисполнения залогодателем обеспеченного залогом обязательства банки вправе реализовать от имени залогодателя зу с сохранением его целевого назначения. При этом до момента продажи зу банк м. предоставить залогодателю право выкупить заложенный им зу по цене, равной сумме не возвращенного кредита и % за пользование кредитом. Если залогодатель не воспользуется предложением, банк предлагает выкупить зу соответствующему исполнительному и распорядительному органу.

В соответ-вие с законом ипотека зданий и сооружений допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору зу, на кот. это сооружение нах-ся. Если ипотека установлена на зу, на кот. нах-ся здание и сооружение, не принадлежит залогодателю, то при обращении взыскания на этот участок при его продаже с публичных торгов приобретателю участка переходят те права и обязанности, кот. имел залогодатель.

Порядок осущ-ния действий по залогу: 1. собственник обращ-ся в банк с заявлением о предостачи ссуды, выплату кот. он согласен обеспечить недвижимым имуществом, 2. ипотечный банк проверяет док-ты, удостоверяющие право собственности на недвиж-ть и уточняет, не нах-ся ли имущ-во в др. залоге, 3. оценка заклада даваемого имущ-ва, 4. банк и собственник согласовывают условия и сумму кредита, 5. залогодатель страхует имущ-во (иногда банк), 6. оформление кредитного договора и залогового свидетельства, 7. договор регестрируется органами регистрации по месту нах-ния недвиж-ти.

**54. Принципы оценки недв-ти, связанные с объектами недвиж-ти.**

Принципы оценки недв-ти – методические правила, кот. позволяют оценщику правильно оценить всё многообразие факторов, присущее РН и влияющих на ст-ть недв-ти.

К принципам оценки недв-ти, связанные с объектами недв-ти, относ-ся:

1) Принцип остаточной продуктивности – в основе стоимости земли лежит её остаточная продуктивность. Остаточная продуктивность выраж-ся доходом, приходящимся на землю после оплаты затрат на труд, капитал, управ-ние.

2) Принцип вклада. Вклад – сумма, на кот. увелич-ся или уменьш-ся ст-ть объекта вследствие наличия или отсутствия какого-либо элемента. Величина такого увеличения или уменьшения м.б. выше или ниже затрат такого элемента. Теоритич. основа такого вклада – концепция предельной производит-ти, согласно кот. максим-ая эф-ть достигается тогда, когда предельный доход = предельным затратам, связанного с его получением.

3) Принцип возрастания и уменьшения доход-ти – увеличение капиталовложений в основные составляющие пр-ва обуславливают рост темпов роста прибыли лишь до опред-го предела, после кот. прирост прибыли меньше прироста капиталовложений в недв-ть. Данный предел и соответствует максимальной ст-ти объекта недв-ти.

4) Принцип сбалансированности - составляющие пр-ва д. сочетаться м/д собой в опред-ной пропорции. Лишь при оптимальном сочетании всех составляющих пр-ва с объекта недв-ти будет получен макимальный доход и вследствие ст-ть объекта недв-ти будет выше.

5) Принцип экономич-го размера. Экономич. размер – кол-во земли, необходимое для достижения максимального землепользования в соответствие с рыночными условиями.

6) Принцип экономич. разделения. Разделение имущественных прав осущ-ся след. образом: 1. физич. разделение, 2. по времени владения, 3. совокупности имущественных прав собственности, 4. разделение имущественных прав среди участников (товарищество, АО и т.д.), 5. по залоговым правам.

**46. Общие положения сделок с землёй.**

Операции: 1. купля-продажа, 2. дарение, 3. мена, 4. залог, 5. аренда, 6. рента.

Правила заключения и оформления сделок с землёй:1. д.б. оформлены в письменном видом, 2. нотариально удостоверены, 3. зарегистрированы специальными уполномоченными гос-ми органами по земельным ресурсам и землеустройству.

Сторона, приобретаемая зу не может изменить цели его исп-ния.

При совершении сделки с частью зу она д.б. выделена в самомтоятельный ЗУ.

К новому субъекту прав на зу переходит такая совокупность правомочий, кот. обладал прежний пользователь землёй.

**47. Договор купли-продажи з.у.**

Предметом купли-продажи м.б. зу, принадлежащий только на праве частной собственности гражданину или юридич. лицу.

Договор к-п д. содержать согласованные сторонами условия о цене. Если договором к-п служит земля, она м. переходить к покуп-лю на праве частной собственности. При продаже расположенного на зу объекта покупатель становится собственником земли, только если этим правом обладал продавец. Если же участок принадлежит продавцу на ином праве, то покупателю переходит объём правомочий продавца. Договор к-п м.б. заключён при отсутствии споров и иных причин, препятствующих заключению договора.

Договор д. содержать сведения: 1. стороны сделки, 2. предмет сделки, 3. указание на правоустанавливающие док-ты, 4. отсутствие или наличие , 5. цена сделки, 6. отсутствие иных договоров на отчуждение, 7. другие необходимые условия (срок передачи зу и т.д.).

К договору прилагается план границ зу. Он составляется в 3-х экземплярах: 1. натариусу, 2. продавцу, 3. покупателю.

Переход права собств-ти на зу – внесение в установленном порядке записи о договоре в зем. кадастровую книгу и отметки о гос. регистрации в договор.

Док-ты, необходимые для гос. регистрации: 1. заявление продавца и покупателя, 2. док-ты за внесение оплаты за гос. регистрацию, 3. подлинники договоров в 2-х экземплярах+копию договора в 1 экземпляре, 4. паспорт гражданина РБ, 5. зем.-кадастровый план участка.

М.б. отказано в гос. регистрации: 1. наличие противоречий м/д док-ми, подписанные на регистрацию и в земельной кодастровой книге, 2. несоответствие данных, позволяющих опренелённо установить предмет договора, 3. наличие запретов на отчуждение, 4. наличие условий, влекущих изменение целевого назначения.

Юридич. лица РБ могут отчуждать зу только тем юридич. лицам, кот. имеют право на получение зу в собственность и при обязательном сохранении целевого назначения.

**18. Основные циклы развития РН.**

РН реальная эк-ка

В Г

время

А Б

А – цикл спада. Предложение превышает спрос, т.е. рынок перенасыщен. Число незанятых строений увеличивается, которые становятся невыгодными. Владельцы недв-ти вынуждены отдавать свои объекты на погашение кредитов.

Б – цикл поглощения недв-ти. Поглощение инвестиционных излишков. Постепенно спрос превышает предложение.

В – новое строит-во. Расширение РН. Спрос выше предложения. Расширение проходит 3 этапа: 1. Доминирует строит-во объектов недв-ти отдельностоящих и строящихся для потребителей, имеющих достаточные доходы для полной оплаты. 2. Выгодно становится строит-во домов, промышленных зданий, кот. финансируются в основном с целью получения прибыли от инвестиций. 3. Выгодным становится любое строит-во, т.к. финансовые институты финансируют.

Г – насыщение. Перенасыщение рынка. Строит-во невыгодно. Цены растут.

**45. Право частной собственности на землю в РБ**

Цели, для кот. земля м.б. передана в ч.с.: 1. ведение личного подсобного хоз-ва, 2. строит-во и обслуживание жилого дома, 3. ведение коллективного садоводства, 4. дачное строит-во.

Перечень земель, не подлежащих передаче в ч.с.: 1. земли общего пользования, 2. земли транспорта и связи, 3. предоставленные для нужд обороны, 4. подвергшиеся радиоактивному загрязнению, 5. национ. парков, заповедников, 6. оздоровительного, реакреционного и историко-культурного назначения, 7. лесного фонда, 8. водного фонда, 9. с/х назначения, 10. предоставленные гражданам для ведения личного хоз-ва, строит-ва, коллективного садоводчества, или в соответствие с ген. планом они предусматривают иное их исп-ние, 11. земли н.п., садоводческих товариществ, дачного строит-ва, расположенных на площадях залегания полезных ископаемых.

Субъекты права ч.с.: 1. собственность физич. лиц, 2. собств-ть юридич. лиц.

В ч.с. находятся зу, приобретенные гражданами, постоянно проживающие на территории РБ. Юридич. лицам зу передаются в собственность при приватизации объектов гос. собств-ти. ЗУ могут передаваться в собств-ть юридич. лицам при осущ-нии инвестиционных проектов.

Объектами ч.с. на землю выступают зу. Признаки зу: 1. это часть поверхности земли опред-ной площади со своим местоположением, 2. он д.б. ограничен в натуре, иметь установленные границы, 3. д. иметь статус и др. хар-ки.