

Тема 2

Коммерческая недвижимость как объект девелопмента

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

2.1 Недвижимое имущество - объект девелопмента

Основные понятия

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

Признаки недвижимости

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

**свойства
недвижимости:**

```
graph TD; A[свойства недвижимости:] --- B[полезность]; A --- C[долговечность]; A --- D[фундаментальность]; A --- E[стационарность]; A --- F[неповторимость]; A --- G[постоянный рост стоимости]; A --- H[управляемость]; A --- I[детальная регламентация и сложность сделок]; A --- J[обычно низкая ликвидность]; A --- K[высокая стоимость]; A --- L[многофункциональность];
```

полезность

долговечность

фундаментальность

стационарность

неповторимость

постоянный рост
стоимости

управляемость

детальная регламентация и
сложность сделок

обычно
низкая ликвидность

высокая стоимость

многофункциональность

Функции
недвижимости

Предмет
потребления

Реальный актив

Финансовый
актив

Критерии деления вещей на движимые и недвижимые:

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

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

Недвижимость

```
graph TD; A[Недвижимость] --> B[По физической природе]; A --> C[В силу закона]; B --> D[Единое целое с землей]; B --> E[Связь с землей]; C --> F[Простые объекты]; C --> G[Комплексные объекты];
```

По физической
природе

В силу закона

Единое целое с
землей

Простые объекты

Связь с землей

Комплексные
объекты

Элементы правоотношений

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

Нормы права

Субъекты права

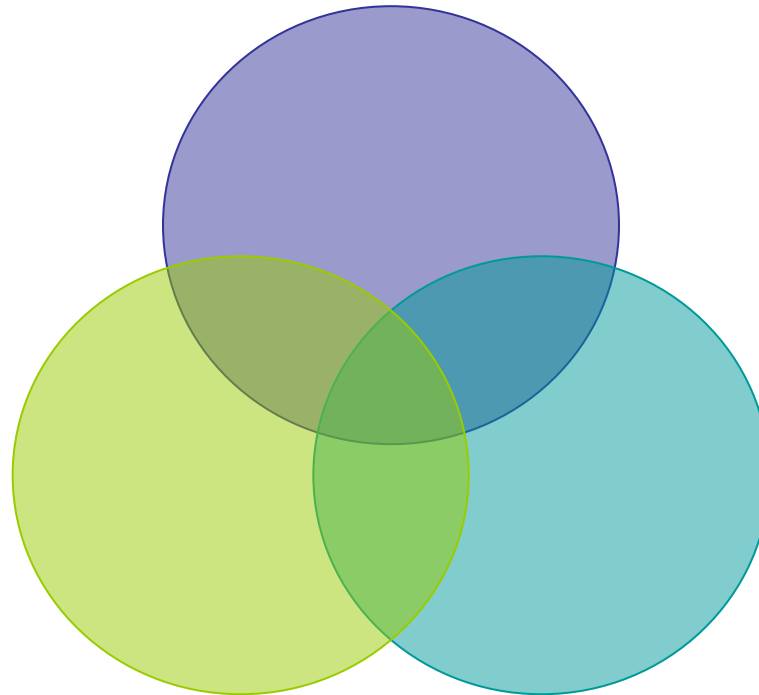
Объекты права

Содержание правоотношений

Владение

Пользован
ие

Распоряже
ние



Пучки правомочий, составляющие право
собственности

Зарубежное понятие собственности

```
graph TD; A[Зарубежное понятие собственности] --- B[право на доход]; A --- C[право на отчуждение, потребление, трату]; A --- D[гарантии от экспроприации]; A --- E[право передавать земельные участки]; A --- F[бессрочное владение]; A --- G[запрещение использовать землю во вред людям]; A --- H[возможность изъятия участка в уплату невозмездного долга]; A --- I[остаточный принцип];
```

право на доход

*право на отчуждение,
потребление, трату*

*гарантии от
экспроприации*

*право передавать
земельные участки*

бессрочное владение

*запрещение
использовать землю
во вред людям*

*возможность изъятия
участка в уплату
невозмездного долга*

остаточный принцип

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

Виды собственности

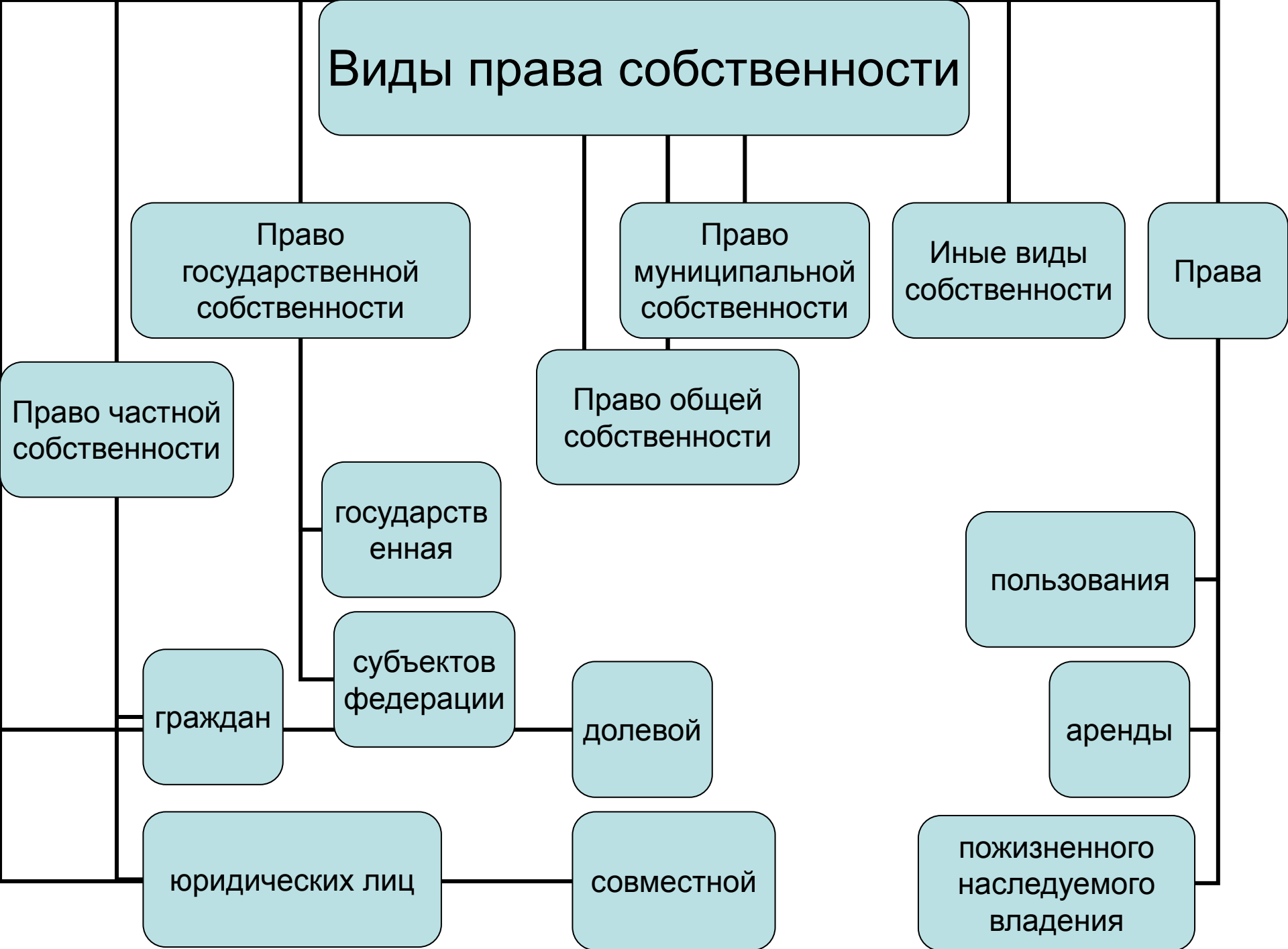
Частная

Публичная

государственная

муниципальная

Виды права собственности



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

Группы субъектов
права

РФ и субъекты
РФ

Граждане и их
объединения

Юридические
лица

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

Сегменты рынка
недвижимости

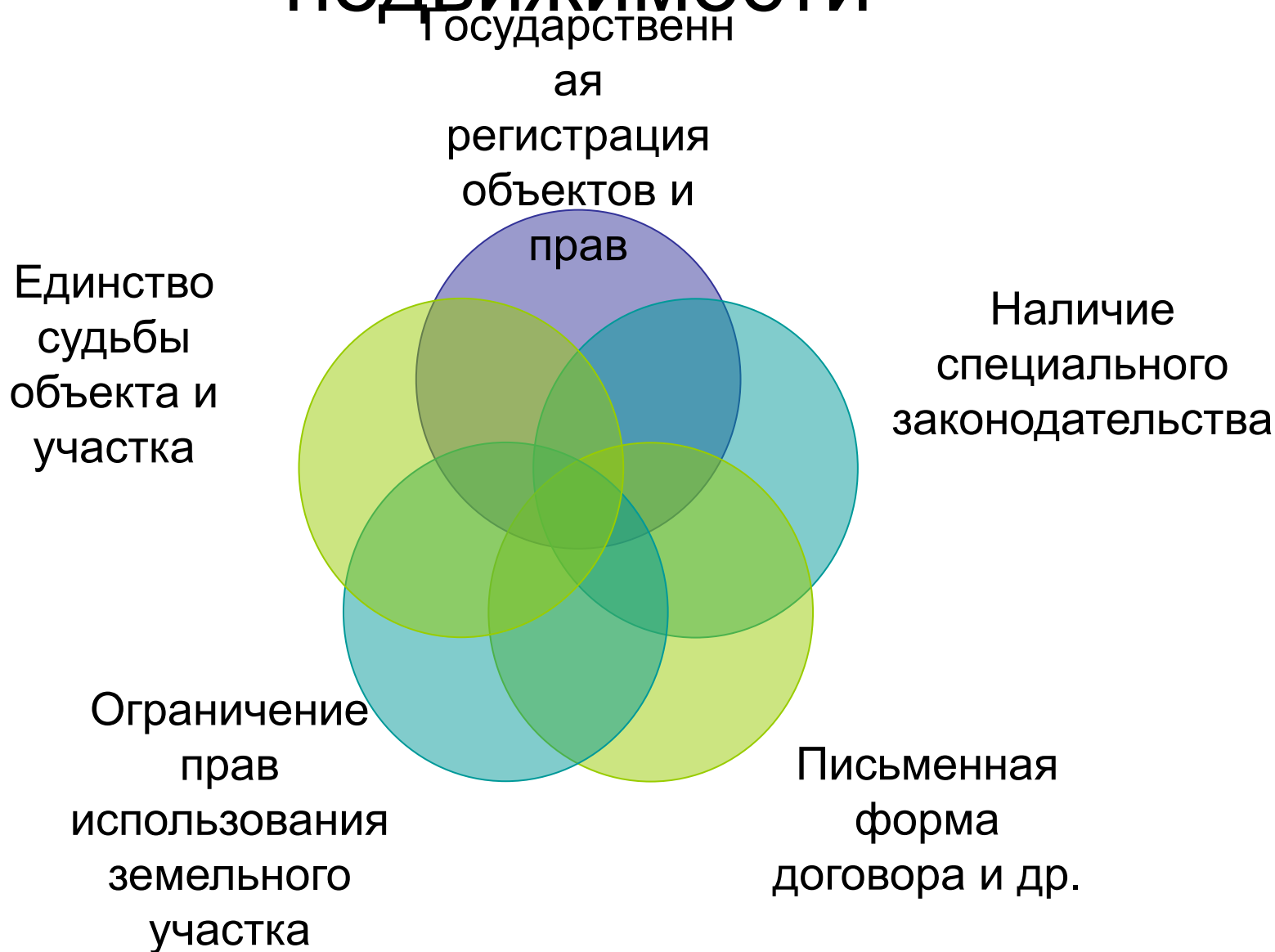
рынок земли

*рынок нежилых
помещений*

*рынок жилых
помещений*

Особенности правового режима

НЕДВИЖИМОСТИ



2.2 Классификация видов недвижимости в девелопменте

Основные понятия:

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

Офисная

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

Торговая

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

Рекреационная

По виду бизнеса

Основной

Сопутствующий

По наличию
природного компонента

Сохранен

Изменен

Нет

По назначению

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

Развлекательные

Для отдыха

Лечебные

Оздоровительные

Спортивные

Многоцелевые

Складская

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

Производственная

- По масштабу
- По техническим параметрам

Гостиничная

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

Жилая

- По видам собственности
- По типу передачи прав на объект

2.3 Виды инвесторов на рынке недвижимости

Основные понятия

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

2.4 Основные направления анализа рынка коммерческой недвижимости

Основные понятия

- **Ликвидность объекта**
- **Доходность объекта**