АФ ФГОУ ВПО «Волжская Государственная Академия Водного Транспорта»

**Контрольная работа**

По дисциплине: «Экономика недвижимости»

На темы: «Этапы оценки объектов недвижимости»

«Лизинг объектов недвижимости»

Выполнила: Зеленкина К.А.

Шифр: Э09-1004

Астрахань 2011г.

Оглавление

[Этапы оценки объектов недвижимости 3](#_Toc304365237)

[Лизинг объектов недвижимости. 16](#_Toc304365238)

# Этапы оценки объектов недвижимости

Процесс оценки рыночной стоимости недвижимости включает систему последовательных действий оценщика – от постановки задания на оценку, до передачи заказчику подготовленного в письменной форме отчета об оценке содержащего объекта недвижимости, выраженной в денежных единицах.

Процедура определения стоимости конкретного объекта зависит от факторов, включающих: цель использования результатов оценки, вид определяемой стоимости, характер оцениваемых прав на недвижимость, тип оцениваемого объекта, полноту оценки объекта недвижимости, дату оценки и др.

Указанные факторы оказывают влияние на конкретные действия оценщика при оценке объекта недвижимости, являющегося единственным в своем роде. Вместе с тем эти действия вписываются в рамки универсальной модели оценки, которая может использоваться при любом задании на оценку, для исследования и анализа рынка, применения подходов и методов определения стоимости недвижимости, включая их модификацию и комбинирование.

Универсальная модель оценки представляет собой достаточно гибкий алгоритм, который вместе с тем имеет строго определенную последовательность действий оценщика, регламентируемых законодательными актами, теорией и методологией оценки.

Основная цель оценки недвижимости — определение рыночной стоимости объекта и согласование результатов с заказчиком. Постановка задания на оценку в соответствии с типом недвижимости и последующим применением результатов оценки определяет требования к информационному обеспечению и обработке данных. Анализ информации охватывает сведения от общего состояния экономики до конкретных характеристик оцениваемого объекта. Это позволяет оценщику установить взаимосвязь и взаимозависимость принципов, факторов и параметров, определяющих стоимость конкретной недвижимости. Сбор и обработка ретроспективной информации позволяет получить данные для прогнозирования рыночных тенденций, динамики доходности и стоимости недвижимости в обозримом будущем.

Непосредственно оценка стоимости недвижимости предполагает использование традиционных методов, входящих в состав затратного, сравнительного и доходного подходов.

Сравнительный подход определяет стоимость оцениваемой недвижимости на основе рыночных цен недавно проданных схожих объектов недвижимости, скорректированных на выявленные различия.

Затратный подход определяет стоимость недвижимости как сумму затрат в текущих ценах на приобретение земельного участка и восстановление зданий и сооружений, скорректированных на их износ.

Доходный подход оценивает стоимость на основе способности недвижимости генерировать текущий доход и изменения стоимости объекта со временем, а также связанного с данным объектом инвестиционного риска.

Однако в последнее время получили распространение комбинированные методики, включающие статистические и экономические модели. Выбор методов зависит от оценочной задачи, состояния рынка, назначения оценки и других факторов. Поэтому в конкретной ситуации возможно использование максимального числа методов, что позволяет оценить стоимость с различных позиций. Вместе с тем в ряде случаев оценщик по объективным причинам вынужден ограничиться одним методом, что требует соответствующего обоснования в отчете.

На завершающем этапе оценки формулируется оценочное заключение, в котором итоговая стоимость может быть представлена в виде однозначного результата или диапазона значений стоимости.

Схематично этапы оценки недвижимости включают:

1. Постановку задания на оценку;

2. Сбор информации и предварительный анализ данных;

3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости;

4. Выбор уместных методов оценки и их применение;

5. Согласование предварительных результатов оценки и выведение итоговой стоимости;

6. Подготовку отчета об оценке и его согласование с заказчиком.

**Постановка задания на оценку**

Постановка задания на оценку является начальным этапом, на котором определяются и формулируются базовые параметры оценочного задания. Четкая постановка задачи необходима для полной и недвусмысленной трактовки характера задания на оценку, выбора методов оценки и толкования результатов, отраженных в отчете.

Наиболее важные компоненты задания на оценку включают:

* идентификацию объекта недвижимости;
* идентификацию подлежащих оценке имущественных прав;
* назначение (сфера применения) результатов оценки;
* выбор и определение вида стоимости;
* уточнение даты оценки;
* описание объема оценки;
* уточнение иных ограничений.

**Идентификация объекта недвижимости** включает описание таких характеристик, как адрес, полное юридическое описание, точное местонахождение и границы недвижимости.

Идентификация объекта недвижимости представляет его точное юридическое описание, которое целесообразно составлять на основе предоставленной заказчиком информации. Необходимая информация может быть получена из государственного реестра данных обследования земельных участков в соответствии с местным и государственным законодательством.

Правильное юридическое описание должно учитывать конкретную региональную систему обследования и описания земельных участков, которое состоит из описания их границ, государственной системы обследования, а также процедуры описания и составления карты участков и кварталов.

**Объектом оценки** может выступать недвижимость с полными или частичными имущественными правами, обусловленными отделением или разделением прав собственности. В процессе определения рыночной стоимости недвижимости оценщик учитывает такие ограничения прав собственности, как договор аренды, сервитуты, ограничения, вызванные залоговым удержанием объекта недвижимости, притязания на права собственности, а также права распоряжения воздушным пространством или наземной территорией.

Сфера применения или назначение результатов оценки — это экономическая процедура, осуществляемая впоследствии заказчиком на основе полученного оценщиком результата стоимости.

Оценка стоимости недвижимости проводится в целях определения:

* цены купли-продажи;
* суммы залога при кредитовании;
* базы налогообложения;
* условий арендного договора;
* стоимости зданий и сооружений бухгалтерской отчетности;
* базы справедливой компенсации при отчуждении имущественных прав;
* базы договора страхования.

Выяснение способа последующего использования полученного результата стоимостной оценки необходимо для выбора оптимальной процедуры оценки – от сбора и анализа необходимой информации до применения наиболее результативных методов оценки и принципов согласования результатов. Если заказчик не предоставляет сведения о сфере использования результатов отчета об оценке, оценщик по собственной инициативе должен обсудить с ним данный вопрос и убедиться, что клиент адекватно понимает проблему. Данная процедура избавит оценщика от возможных недоразумений и необходимости переделывать работу.

**Выбор и определение вида стоимости.** Целью оценки является определение стоимости недвижимости, которая в соответствии с действующими международными и российскими стандартами оценки проявляется в различных видах. Вид стоимости объекта оценки диктуется рядом факторов, к которым относятся связанные с ним оцениваемые имущественные права, сфера применения или назначение результатов оценки, объем оценочного задания.

В соответствии с действующими российскими стандартами оценки можно использовать следующие виды стоимости:

* рыночная стоимость;
* стоимость объекта оценки с ограниченным рынком;
* стоимость замещения;
* стоимость воспроизводства;
* стоимость при существующем использовании;
* стоимость для целей налогообложения;
* инвестиционная стоимость;
* ликвидационная стоимость;
* утилизационная стоимость.

Специальная стоимость, включающая страховую, залоговую и другие виды стоимости, не входящие в данные стандарты, но оговоренная нормативными правовыми актами.

Выбранный оценщиком по согласованию с заказчиком и третьими лицами, пользователями отчета, вид стоимости должен быть указан в задании на оценку. Кроме того, необходимо в письменном виде в отчете об оценке дать определение (формулировку) указанной стоимости, которая не должна противоречить принятым в оценке стандартам.

Используемый в процессе оценки конкретного объекта оценки вид стоимости оказывает влияние на содержание отдельных этапов в рамках универсальной модели оценки. Вид стоимости определяет состав, сбор, подготовку и анализ информации для целей оценки.

Уточнение даты оценки. Уточнение даты, на которую будет проведена оценка и, следовательно, будет действовать результат оценки, необходимо по целому ряду причин. Любой вид определяемой стоимости по своей сути является рыночным, так как даже стоимости воспроизводства и замещения рассчитываются в ценах на строительную продукцию, действующих на определенный момент, поскольку они постоянно меняются под воздействием инфляции, конкуренции, изменения предпочтений потребителей и т. д.

В процессе оценки необходимо учитывать многочисленные ценообразующие факторы, состав, приоритетность и степень влияния которых нестабильны. Рыночная стоимость отражает представление участников рынка о состоянии его конъюнктуры. В связи с тем, что рыночная ситуация постоянно меняется, рыночная стоимость основывается на анализе информации, собранной на определенную дату, рыночных данных в конкретное время. Изменение расстановки рыночных сил оказывает существенное влияние на результат оценки и получаемую величину стоимости.

Дата оценки, используемая в оценочной практике, представлена тремя видами:

* текущая;
* ретроспективная;
* будущая.

В подавляющем большинстве случаев дата оценки — это дата, близкая к дате определения задания на оценку и проведения оценочных работ. Однако в ряде случаев возникает необходимость выведения рыночной стоимости на какуюлибо дату в прошлом или будущем.

Оценка рыночной стоимости на ретроспективную (прошлую) дату необходима при налогообложении наследства (дата смерти), расчете подоходного налога (дата покупки), страховом возмещении (дата страхового события), судебном иске (дата ущерба) и т. д. Доступность ретроспективной рыночной информации позволяет оценщику объективно и обоснованно провести все необходимые расчеты.

Описание объема оценочных работ. Объем оценочных работ устанавливается оценщиком для определения состава используемых данных, информационного обеспечения, необходимости привлечения сторонних экспертов, способов проверки достоверности информации, а также полноты включения промежуточной и вспомогательной информации в окончательный отчет.

Формулировка объема оценки позволяет защитить интересы третьих лиц, принимающих решения на основе результатов оценки. Оценщик должен четко изложить не только то, что предполагается сделать, но и то, что не будет сделано, с указанием конкретных причин, особенно если был доступен лишь ограниченный объем информации.

Уточнение иных ограничений. Единые стандарты профессиональной оценки (USPAP), изданные Фондом оценки, различают полную и ограниченную оценку. Ограниченная оценка выполняется в соответствии с «Положением об ограниченных процедурах» Единых стандартов. В данном случае, как правило, используется ограниченный объем информации. Примером такой оценки является оценка недвижимости, проведенная на основе только сравнительного подхода, а также оценка, осуществляемая для обновления прошлых оценочных данных.

Однако даже полная оценка может содержать ряд ограничивающих условий, которые должны быть сформулированы в задании на оценку наряду с такими параметрами, как идентификация недвижимости, прав собственности, дата оценки, сфера применения результатов оценки, а также вид стоимости. Введение состава ограничивающих условий в отчет позволяет не только защитить оценщика от возможных будущих претензий, но и своевременно информировать заказчика и других пользователей отчета. Например, ограничивающее условие может включать пункт о получении информации из недостаточно надежных источников, о невозможности проведения технического обследования недвижимости.

**Сбор информации и предварительный анализ данных**

Состав и объем необходимой информации, процедура ее обработки и анализа, число задействованных оценщиков, включая привлеченных специалистов, а также время, необходимое для обработки данных, зависят от поставленного задания, типа оцениваемой недвижимости и выбранных методов оценки.

Эффективность данного этапа зависит от тщательности предварительной организационной работы, которая требует определения характера и объема необходимых данных, информационных источников, а также составления графика работы, который особенно необходим для оценки крупных объектов недвижимости.

В зависимости от типа объекта и объема работ, оценка может проводиться одним оценщиком или группой специалистов. Рабочий план оценщика строится в соответствии со структурой будущего отчета об оценке и временем, необходимым для выполнения каждого этапа.

Для определения рыночной стоимости оцениваемой недвижимости необходимая информация классифицируется по ряду признаков. По отношению к оцениваемому объекту информационный массив делят на внешние и внутренние данные.

В зависимости от характера информации различают общие и специальные данные, а также сведения о конкурентном спросе и предложении. Общие данные отражают динамику социальных, экономических, политических и экологических факторов, влияющих на состояние рынка недвижимости. Рассматриваемый вид информации должен учитывать происходящие изменения на региональном уровне и конкретном сегменте рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект.

Специальные данные содержат юридическую, физическую, географическую и экономическую характеристику недвижимости. Данный вид информации должен быть собран по сопоставимым объектам и оцениваемой недвижимости.

Информация о конкурентном спросе и предложении позволяет оценить конкурентоспособность оцениваемой недвижимости на своем сегменте рынка. Информация о предложении позволяет оценить имеющийся фонд конкурентной недвижимости, с учетом его загрузки, перспективы его расширения за счет нового строительства и реконструкции, а также сведения о емкости рынка. Данные о спросе должны отражать экономические возможности потенциальных владельцев и пользователей недвижимости.

Используемая в процессе оценки информация должна быть достаточно полной, представительной и достоверной. Она должна помочь оценщику определить наиболее важные ценообразующие факторы, проанализировать состояние экономики в целом и, в частности, рынка недвижимости, включая территориальный и сегментарный аспекты. Оценщик должен получить представление о физических свойствах объекта оценки и его окружения, собрать данные для экономических и оценочных расчетов. Характеристика собранной и используемой на различных этапах оценки информации должна быть соответствующим образом отражена в отчете.

**Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости проводится в целях адекватной оценки существующего варианта использования оцениваемого объекта, выработки рекомендаций по его оптимальному использованию в целях определения максимально возможной стоимости.

Понятие наиболее эффективного использования недвижимости является рыночным понятием, имеющим ключевое значение для анализа стоимости. Наиболее эффективным считается вид использования, который отвечает четырем критериям: юридическая допустимость или разрешенность, физическая осуществимость, финансовая обеспеченность и максимальная стоимость объекта. Для определения наиболее эффективного использования земельного участка оценщик может использовать две схемы, в соответствии с которыми либо участок рассматривается как незастроенный (условно свободный), либо анализируется наиболее эффективный вариант его использования с уже существующими строениями. Анализ наиболее эффективного использования незастроенного участка предполагает рассмотрение вариантов, предусматривающих сохранение действующего назначения, постройку нового объекта, перепланировку земельного участка (разделение или укрупнение), а также продажу.

Наиболее эффективное использование земельного участка с существующими строениями заключается в сравнении вариантов сохранения назначения объекта, сложившегося на дату оценки, планов реконструкции, обеспечивающих восстановление, расширение и перепрофилирование, полный (частичный) снос, а также сочетание этих вариантов.

Проверка финансовой осуществимости требует расчета затрат на реализацию каждого рассматриваемого варианта использования. Оценка максимизации стоимости альтернативных видов использования основана на анализе таких переменных величин, как стоимость земли, ставка доходности, адекватная риску конкретного варианта использования, а также капитализированная общая стоимость недвижимости.

Выводы по оптимальному использованию недвижимости должны быть отражены в соответствующем разделе отчета. Оценщик должен обоснованно сформулировать наиболее эффективный вариант использования и подкрепить его расчетами временного периода, необходимого для перепрофилирования недвижимости, освоения рынка, а также указать участников инвестиционного процесса: инвесторов, потенциальных собственников, пользователей, кредиторов и т. д.

**Выбор и применение приемлемых подходов и методов к оценке недвижимости**

Оценка стоимости недвижимости обычно осуществляется с позиции трех основных подходов:

* затратный подход;
* сравнительный подход;
* доходный подход.

Затратный подход исходит из предположения, что благоразумный инвестор не заплатит за недвижимость больше той суммы, в которую ему обойдется приобретение аналогичного земельного участка и строительство сходного по потребительским свойствам здания. Объективность результатов затратного подхода зависит от возможности точного расчета на дату оценки полной восстановительной стоимости зданий, потери стоимости оцениваемого здания по всем возможным причинам и рыночной стоимости земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект.

При использовании затратного подхода стоимость недвижимости является результатом сложения остаточной стоимости зданий и расчетной стоимости земельного участка. В данном случае остаточная стоимость зданий представляет разницу между текущей стоимостью строительных работ на восстановление или замещение строений и суммой общего накопленного износа сооружений, при этом в расчет может быть включен доход предпринимателя.

Информацию о текущих ценах на строительную продукцию можно получить в проектных институтах, подрядных строительно-монтажных организациях, в справочниках, входящих в состав СНиП, сборниках, содержащих информацию о динамике рыночных цен в строительном комплексе. Оценка износа базируется на специальных методиках расчета величины потерь и исследовании рынка недвижимости.

В затратном подходе процесс определения стоимости земельного участка выделен в самостоятельный этап. Выделение стоимости земельного участка в общей стоимости недвижимости позволяет определить, является ли существующий вариант его использования оптимальным. Кроме того, изменение стоимости основных компонентов недвижимости – строений и земельных участков – может иметь различную динамику в силу износа строений, изменения рыночной ситуации и т.д.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка применяют следующие методы: сравнение продаж, долевое распределение стоимости между землей и строениями, выделение стоимости, разбивка на участки, техника остатка и капитализация земельного арендного дохода.

*Метод сравнения продаж*. Стоимость оцениваемого земельного участка определяется на основе последовательного внесения корректировок в цены продажи сходных незастроенных земельных участков.

*Метод долевого распределения* стоимости между землей и строениями. На основе анализа цены продажи застроенных либо находящихся в стадии застройки земельных участков рассчитывается типичная доля стоимости земли в общей стоимости недвижимости, сходной с оцениваемым объектом.

*Метод выделения стоимости*. Данный метод определяет стоимость земли как разницу между рыночной ценой всей недвижимости и расчетной стоимости расположенных на ней зданий и сооружений. Метод дает хорошие результаты при условии, что стоимость строений может быть определена достаточно точно.

**Согласование предварительных результатов оценки и выведение итоговой величины стоимости**

Согласование результатов, полученных на основе различных подходов и методов, является последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Итоговый результат оценки может быть представлен в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости, представленного минимальным и максимальным значением.

На данном этапе оценки прежде всего необходимо осуществить проверку полученных результатов с целью выявления математических и логических ошибок, которые увеличивают степень расхождения результатов доходного, затратного и сравнительного подходов. Процедура согласования проверенных результатов определяется содержанием оценочного задания, использованных подходов и методов оценки, полнотой и достоверностью использованной информации, выявлением преимуществ и недостатков используемых методов.

Определяющими критериями иерархии каждого результата является возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя, качество информации, на основании которой проводится анализ, способность каждого метода и подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка и специфические ценообразующие черты объекта, такие, как местоположение, размер, потенциальная доходность.

С учетом вышеизложенного, оценщиком принимаются коэффициенты весомости промежуточных результатов, полученных на основе использования различных подходов. Весовое значение каждого подхода может рассчитываться как экспертным, так и математическим методами.

При подготовке отчета оценщик обязан объяснить причины расхождения в значениях стоимости, а также обосновать процедуру.

**Подготовка отчета об оценке и согласование результатов с заказчиком**

На последнем этапе оценки осуществляется передача заказчику подготовленного в письменной форме отчета об оценке, что является документальным подтверждением надлежащего исполнения оценщиком своих обязанностей. Отчет об оценке обычно содержит краткое резюме и развернутую форму.

Краткий отчет содержит ограниченные сведения об оценочном задании, объекте недвижимости, использованных методах и полученном результате и позволяет заказчику понять действия, стоящие за выводами оценщика в отношении стоимости.

Развернутая форма подробно и аргументированно излагает задание на оценку, характеризует отобранную и аргументированную информацию, обосновывает примененные методы оценки и проведенные расчеты, а также определяет окончательный результат стоимости, представленный единым значением, или диапазоном.

Указанная в отчете величина стоимости является субъективным мнением оценщика о наиболее вероятном денежном эквиваленте предполагаемой сделки, основанном на изучении и анализе необходимой информации, расчетах и зависящем от его опыта и квалификации.

Действующий в Российской Федерации «Закон об оценочной деятельности» в статье 11 устанавливает общие требования к содержанию и оформлению отчета. Стиль изложения сведений, обоснований, определений и расчетов не должен допускать неоднозначного толкования.

Своевременно составленный в письменной форме и переданный заказчику отчет об оценке является свидетельством надлежащего ис полнения оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором. Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью.

В отчете должны быть указаны дата проведения оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, обеспечивающие полное и недвус мысленное толкование результатов оценки, отраженных в отчете. Например, если определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии оценки и причины отступления. При оформлении отчета необходимо указать следующие моменты:

* дата составления и порядковый номер отчета;
* основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
* юридический адрес оценщика;
* сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности;
* точное описание объекта оценки и его балансовой стоимости;
* реквизиты юридического лица;
* стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости;
* перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения,
* принятые при проведении оценки допущения;
* последовательность определения стоимости и ее итоговая величина;
* ограничения и пределы применения полученного результата;
* дата определения стоимости объекта оценки;
* перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Итоговая величина стоимости, зафиксированная в отчете, признается достоверной и рекомендуется для совершения сделки с объектом недвижимости.

Спор о достоверности величины стоимости, установленной в отчете, подлежит рассмотрению судом, арбитражным или третейским судом либо в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

# Лизинг объектов недвижимости.

Процесс лизинга выражает комплекс имущественных отношений, складывающихся в связи с движением имущества между участниками лизинговой операции. Поэтому лизинг, как экономико-правовая категория, представляет собой особый вид предпринимательской деятельности, направленной на инвестирование временно свободных или привлеченных финансовых средств, когда по договору финансовой аренды (лизинга) арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность обусловленное договором имущество у определенного продавца и предоставить это имущество арендатору (лизингополучателю) за плату во временное пользование для предпринимательских целей.

Определение лизинга дается в ч. 1 ст. 665 Гражданского кодекса РФ: “По договору финансовой аренды (договору лизинга) арендодатель обязуется приобрести в собственность указанное арендатором имущество у определенного им продавца и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей. Арендодатель в этом случае не несет ответственности за выбор предмета аренды и продавца”.

Рынок лизинговых услуг характеризуется многообразием форм лизинга, моделей лизинговых контрактов и юридических норм, регулирующих лизинговые операции.

При выделении видов лизинга исходят прежде всего из признаков их классификации, которые характеризуют: отношение к арендуемому имуществу; тип финансирования лизинговой операции; тип лизингового имущества; состав участников лизинговой сделки; тип передаваемого в лизинг имущества; степень окупаемости лизингового имущества; сектор рынка, где проводятся лизинговые операции; отношение к налоговым, таможенным и амортизационным льготам и преференциям; порядок лизинговых платежей.

**Лизинг недвижимости** – это приобретение арендодателем по договору финансовой аренды в собственность указанного арендатором недвижимого имущества у определенного им продавца и предоставление арендатору этого имущества за плату во временное владение и пользование для предпринимательских целей с правом последующего выкупа этого имущества.

И до принятия Закона о Лизинге лизинг недвижимости не был запрещен, но, поскольку срок лизинговой сделки приблизительно равен сроку амортизации передаваемого в лизинг имущества, а нормативный срок амортизации недвижимости значительно превышает срок амортизации движимого имущества (сейчас среднегодовая норма амортизации для недвижимости составляет 3,3%, к тому же, на недвижимость не распространяется действие механизма ускоренной амортизации), договор лизинга недвижимости должен заключаться как минимум на 10 лет. А в сегодняшних российских условиях экономической нестабильности это невозможно.

**Правила лизинга недвижимости**

На эти лизинговые операции распространяются те же правила, что и на прочие виды лизинга. Между лизинговой компанией и получателем лизинга заключается долгосрочный договор о том, что эта компания за свой счет приобретает определенные объекты недвижимости и сдает их получателю лизинга в аренду.

После окончания действия договора о лизинге недвижимости возможны три варианта действий:

а) арендатор возвращает недвижимость лизинговой компании;

б) арендатор перезаключает договор о лизинге на новый срок;

в) арендатор выкупает недвижимость по остаточной стоимости.

Как видите, на весь период действия договора аренды недвижимость остается собственностью лизингодателя, однако арендатор имеет полное право распоряжаться ею в соответствии с договором.

При этом договор о лизинге нельзя расторгнуть просто так. Получатель лизинга обязан или выкупить арендованный объект недвижимости, или вернуть его лизингодателю по истечении срока действия договора, не претендуя на возвращение хотя бы части средств, перечисленных в счет стоимости здания.

**Перспективы лизинга недвижимости в России**

Разумеется, развитие лизинговых операций в России сдерживается несовершенством законодательства в части налогообложения лизинга, ростом ставок кредитования самих лизингодателей, однако эта лизинговая сделка открывает достаточно широкие перспективы перед юридическими лицами, которые хотят приобрести собственный офис, складское или производственное помещение.

Условия договора о лизинге недвижимости для арендатора могут быть более удобными, более гибкими, чем условия кредитования. Однако при заключении договора о лизинге недвижимости следует помнить о принятой в российской практике понятия удорожания предмета лизинга, которое может составить от 10 до 20 процентов годовых.

С учетом авансового взноса при лизинге недвижимости и всех сумм платежей, которые должны быть сделаны по договору, стоимость такой лизинговой операции для арендатора недвижимости может оказаться достаточно высокой.

Именно поэтому при лизинге недвижимости необходимо тщательно изучать договор, просчитав все требуемые платежи и сравнив их с существующими банковскими процентами.

Список используемой литературы:

1. 1.С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева
2. Из книги: ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
3. Интернет-сайт Российского общество оценщиков - www.mrsa.ru
4. Левадная Н. Рынок недвижимости в Российской Федерации // Инвест курьер. 1996г.
5. Лозебо А. О правах собственности на недвижимое имущество // Экономическая газета. № 4. 2003г.
6. Паттури Я. В. Экономика недвижимости: Учебное пособие. - Великий Новгород. 2002 г
7. Хамин Д., Юрков Д. Рынок недвижимости глазами риэлторов // Экономика и жизнь . № 3. 1999г.
8. Федеральный закон "О лизинге". – М.: "Ось-89", 1998.
9. "Гражданский кодекс РФ", Консультант Плюс: Версия Проф.
10. Горемыкин В.А. "Лизинг. Практическое учебно-справочное пособие". – М.: ИНФРА-М, 1997.
11. "Лизинг-Курьер", март-апрель 1999 г., №2 (2).
12. "Вестник Российской ассоциации лизинговых компаний", – М., №7 (9), декабрь 1998 г.
13. "Риэлтер", №3, 1998 г.