

A black and white photograph of a modern high-rise apartment building. The building's facade is characterized by a dense grid of balconies, each with a glass railing. The balconies are arranged in a staggered pattern, creating a complex geometric pattern of light and shadow. The building is set against a dark background, which makes the light-colored balconies stand out. In the bottom right corner, a portion of a street lamp is visible.

АНДРЕЙ ПРОСИН

**ИНВЕСТИЦИИ  
В НЕДВИЖИМОСТЬ.  
ПРОДАЖА  
И ПОКУПКА  
НЕДВИЖИМОСТИ.  
ПРАКТИКА  
В РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ**

**Андрей Геннадьевич Просин**  
**Инвестиции в недвижимость.**  
**Продажа и покупка**  
**недвижимости. Практика**  
**в Российской Федерации**

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=29178792](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=29178792)  
ISBN 9785449030726*

**Аннотация**

Поиск объекта недвижимости под инвестирование профессиональными инвесторами занимает от полугода до двух лет. Например, известный инвестор Роберт Кийосаки в своих книгах по инвестированию пишет, что для покупки одной квартиры осматривал 100 квартир, из них выбирал 10, делал выбранным продавцам предложение по снижению стоимости на 10% и только лишь после этого покупал одну из них.

# Содержание

Введение	5
1. Основные определения необходимые для инвестора1	7
Конец ознакомительного фрагмента.	13

**Инвестиции в  
недвижимость.  
Продажа и покупка  
недвижимости. Практика  
в Российской Федерации**

**Андрей Геннадьевич  
Просин**

© Андрей Геннадьевич Просин, 2018

ISBN 978-5-4490-3072-6

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

# Введение

Книга написана на основе практики, то есть она изложена не так красиво, как мне самому хотелось бы. Но согласитесь, что чужой практический опыт может дополнить Ваш собственный. Не судите строго, пожалуйста.

Инвестиции в недвижимость начинаются там, где есть низкая стоимость объекта недвижимости. Ведь чем ниже была стоимость покупки (инвестирования) объекта недвижимости, тем больший «финансовый» запас будет в реализации проекта, при появлении непредвиденного подорожания строительных или ремонтных работ. Например чем дешевле будет куплен земельный участок под строительство бизнес-центра, тем меньший риск нехватки денежных средств для быстрого введения объекта недвижимости в эксплуатацию. Невозможно предусмотреть на строительном рынке резкое подорожание строительных материалов и стоимости аренды строительной техники, не говоря уже о недобросовестных поставщиках строительных материалов. И общая стоимость строительства здания увеличивается. В тоже время у любого проекта есть понятие срок окупаемости (коммерческой ликвидности) – срок окупаемости, при сдаче в аренду например.

Подытоживая вышесказанное, возвращаемся к главному секрету в практике инвесторов по срокам поиска объектов

недвижимости в покупку. Поиск объекта недвижимости под инвестирование профессиональными инвесторами занимает от полугода до двух лет.

Например известный инвестор Роберт Кийосаки в своих книгах по инвестированию пишет, что для покупки одной квартиры осматривал 100 квартир, из них выбирал 10, делал выбранным продавцам предложение по снижению стоимости на 10% и только лишь после этого покупал одну из них.

# 1. Основные определения необходимые для инвестора<sup>1</sup>

**Определения** взяты с сайта википедия<sup>2</sup>

**Объект недвижимости** – к недвижимости по происхождению 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 незавершённого строительства.

Кроме недвижимости по происхождению, в России существует «недвижимость по закону». К ней относят подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

**Инвестор** – лицо или организация (в том числе компания, государство и т. д.), размещающие капитал, с целью последующего получения прибыли (инвестиции). Если тот или иной проект будет убыточным, то капитал будет утрачен полностью или частично.

**Инвестиции** – размещение капитала с целью получения

---

<sup>1</sup> <http://www.largeeconomic.ru/laecos-680-7.html> [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/f16d45e5c8bb20c8d52d7802c9d09c82e4985913/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/f16d45e5c8bb20c8d52d7802c9d09c82e4985913/)

<sup>2</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Заглавная\\_страница](https://ru.wikipedia.org/wiki/Заглавная_страница)

прибыли. Инвестиции являются неотъемлемой частью современной экономики. От кредитов инвестиции отличаются степенью риска для инвестора (кредитора) – кредит и проценты необходимо возвращать в оговорённые сроки независимо от прибыльности проекта, инвестиции (инвестированный капитал) возвращаются и приносят доход только в прибыльных проектах. Если проект убыточен – инвестиции могут быть утрачены полностью или частично.

**Инвестиции** – денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

**Инвестиционная деятельность** – вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

**Ипотека** – одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остаётся во владении и пользовании должника, а кредитор, в случае невыполнения последним своего обязательства, приобретает право получить удовлетворение за счёт реализации данного имущества.

Следует различать понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование». Во втором случае кредит выдаётся банком под залог недвижимого имущества. Ипотечный кредит – одна из составляющих ипотечной системы. При получении кре-

дита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) банку как гарантия возврата кредита.

Ипотекой является также залог уже существующего недвижимого имущества собственника для получения им кредита или займа, которые будут направлены либо на ремонт или строительство, либо на иные нужды по усмотрению заемщика-залогодателя.

**Залог** – имущество или другие ценности, находящиеся в собственности залогодателя и служащие частичным или полным обеспечением, гарантирующим погашение займа.

**Кре́дит** (лат. creditum – заём от лат. credere – доверять) – общественные отношения, возникающие между субъектами экономических отношений, когда одна из сторон не возмещает немедленно полученные от другой стороны деньги или другие ресурсы, но обещает предоставить возмещение (оплату) или вернуть ресурсы в будущем. Фактически, кредит является юридическим оформлением экономического обязательства.

Кредитные отношения могут выражаться в разных формах: коммерческий кредит, банковский кредит, заём, лизинг, факторинг и т. д.

**Зада́ток** – некоторая денежная сумма, которую одна сторона договора передаёт другой стороне этого же договора как доказательство заключения договора, в счёт исполнения обязательств по нему и в обеспечение исполнения обяза-

тельств по этому договору. В силу одной из своих функций, задаток относится к обеспечениям обязательств.

Во всех случаях условие о передаче задатка должно полностью идентифицировать уплачиваемые в качестве задатка деньги именно как задаток, то есть суммы, передаваемые в счёт исполнения обязательства по договору, в знак заключения этого договора и в обеспечение исполнения обязательств по нему. Если таким образом передаваемые суммы нельзя квалифицировать, то они считаются авансом.

**Аванс** или предоплата – некоторая денежная сумма или другая имущественная ценность, которую при наличии двух встречных обязательств одна из сторон передаёт другой в исполнение своего обязательства до начала исполнения встречного обязательства.

Аванс не следует путать с задатком. Эти термины обозначают различные по своему существу юридические действия, хотя и имеющие общие признаки и влекущие частично совпадающие последствия. Различие заключается в том, что при неисполнении договора сторона, ответственная за нарушение, теряет задаток (если ответственен получатель задатка, он возвращает его в двойном размере). К авансу такое правило не применяется. Кроме того, в отличие от задатка, аванс передаётся только в качестве исполнения обязательства, но не как форма обеспечения договора.

**Оценка стоимости недвижимости** – процесс определения стоимости объекта или отдельных прав в отноше-

нии оцениваемого объекта недвижимости. Оценка стоимости недвижимости включает: определение стоимости права собственности или иных прав, например, права аренды, права пользования и т. д. в отношении различных объектов недвижимости.

В оценочной практике существуют различные виды стоимости. п.5 ФСО №2 Стоимость недвижимости подразделяется на следующие виды:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

**Рыночная стоимость** — наиболее вероятная цена, по которой товар или услуга могут быть проданы на свободном рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цену сделки не влияют какие-либо существенные обстоятельства, то есть когда:

**Инвестиционная стоимость** — это стоимость оцениваемого имущества для конкретного инвестора или группы инвесторов при заданных инвестиционных целях.

**Ликвидационная стоимость** – под ликвидационной стоимостью понимается цена, за которую актив может быть реализован на рынке в строго ограниченные сроки.

Сроки реализации актива (или сроки экспозиции). Очень часто эти сроки бывают минимальными из-за необходимости

сти ускорения расчетов по обязательствам. Поэтому ликвидационная стоимость существенно снижается. И бывает даже так, что ее величина может и не соответствовать реальной ценности актива. Иными словами, чем короче срок, тем ниже стоимость ликвидации объекта.

Так же можно встретить такое определение **Ликвидационной стоимости**

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.