

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ

Государственное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Оренбургский государственный университет»

Кафедра технологии строительного производства

К.Н. ЗАЙЦЕВА

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
К КУРСОВОМУ ПРОЕКТИРОВАНИЮ

Рекомендовано к изданию Редакционно-издательским советом
государственного образовательного учреждения
высшего профессионального образования
«Оренбургский государственный университет»

Оренбург 2005

УДК 65.012.16(07)

ББК 65.42я7

317

Рецензент

кандидат технических наук, доцент С.В. Миронов

- 317 **Зайцева, К.Н.**
Экономика недвижимости: методические указания к курсовому проектированию / К.Н. Зайцева – Оренбург : ГОУ ОГУ, 2005. – 21 с.

Методические указания дают представление о теории и практике функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности, систематизированные сведения об экономических процессах, связанных с недвижимым имуществом физических и юридических лиц, о функционировании рынка недвижимости, методах управления недвижимостью обеспечивающих эффективность этой сферы деятельности. В них освещены основные сферы деятельности, связанные с недвижимостью. В методических указаниях рассматриваются понятие, сущность, признаки и классификация недвижимости; сущность, функции и основные характеристики рынка недвижимости; основные операции рынка недвижимости и их законодательное регулирование; методы оценки различных объектов недвижимости; основные принципы управления недвижимостью в современных условиях.

Методические указания предназначены для выполнения курсовой работы по дисциплине «Экономика недвижимости» для студентов специальности 270115 (ЭУН), обучающихся по программам высшего профессионального образования.

ББК 65.42я7

©Зайцева К.Н., 2005

©ГОУ ОГУ, 2005

Содержание

Введение.....	4
1 Общие указания.....	5
2 Основные теоретические положения.....	6
2.1 Рынок недвижимости.....	6
2.2 Приватизация государственного и муниципального недвижимого10	10
2.3 Аренда недвижимости и рынок прав аренды.....	11
2.4 Залог недвижимости.....	12
2.5 Оценка недвижимости.....	14
2.6 Рынок земельных участков.....	17
3 Методические указания к курсовой работе.....	19
3.1 Основные требования к курсовой работе.....	20
Список использованных источников.....	22
Приложение А.....	23

Введение

Проблема экономики недвижимости охватывает широкий спектр задач, поставленных перед экономистами особыми условиями перехода народного хозяйства России к рыночной экономике, и находится в сфере общеэкономических проблем объектов недвижимости. Прежде всего, речь идет о совершенствовании механизма экономической оценки недвижимости.

Экономические отношения в сфере недвижимости являются специфическими, поскольку объекты недвижимости обладают рядом специфических свойств, накладывающих отпечаток и на рынок в целом.

Изучение проблем, связанных с недвижимым имуществом, актуально. Экономические реформы, проводимые Правительством Российской Федерации в последнее десятилетие, призваны обеспечить эффективное и устойчивое социально-экономическое развитие общества и рынка недвижимости, который является значительным звеном осуществляемых преобразований.

К началу экономических реформ в России отсутствовал рыночный механизм, предполагающий самостоятельное участие экономических агентов в функционировании рынка. Свободный рынок недвижимости практически не существовал и не был обеспечен необходимыми кредитно-финансовыми механизмами, которые могли бы восполнить сокращение бюджетных ассигнований в строительство.

Изучение курса "Экономика недвижимости" даст будущим специалистам представление об общих закономерностях функционирования рынка недвижимости. В разделах методических указаний приведены ключевые понятия, которые необходимы при теоретическом изучении и при выполнении курсовой работы, а также приводится список литературы для подготовки, включая базовые учебники и учебные пособия по курсу.

Методические указания способствуют закреплению теоретических знаний и практических навыков по экономике недвижимости.

1 Общие указания

Методические указания предназначены для студентов 4 курса всех форм обучения по специальности 270115 - "Экспертиза и управление недвижимостью", которые в соответствии с учебным планом должны выполнить курсовую работу по дисциплине "Экономика недвижимости".

Целью данной курсовой работы является закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков в области экономики и оценки недвижимости на основе самостоятельного изучения и обобщения законодательных и нормативных актов, специальной экономической литературы.

Курсовая работа должна выполняться студентами в соответствии с рекомендациями, изложенными в настоящих методических указаниях, с использованием содержащихся в составе задания исходных данных или материалов производственной практики (при их достаточности).

2 Основные теоретические положения

2.1 Рынок недвижимости

«Недвижимое имущество – это любое имущество, состоящее из земли, а также зданий и сооружений на ней».

В России термин «недвижимое и движимое имущество» впервые появился в законодательстве во времена правления Петра I в Указе от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». Под недвижимым имуществом признавались земля, угодья, дома, заводы, фабрики, лавки. К недвижимому имуществу относились также полезные ископаемые, находящиеся в земле, и различные строения, как возвышающиеся над землей, так и построенные под ней, например: шахты, мосты, плотины.

В советском гражданском праве (ГК РСФСР – ст. 21, 1922 г.) было установлено, что в связи с отменой частной собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое упразднено.

В процессе проведения экономических реформ в России вновь введено деление имущества на движимое и недвижимое. С 1994 г., согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Законом к недвижимости может быть отнесено и иное имущество. Так, согласно ст. 132 ГК РФ, «предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, признается недвижимостью».

Недвижимая вещь может иметь различные обременения – условия, запрещения, стесняющие правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других), устанавливаемых на основе договора или закона.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком.

Кадастровый номер – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект

недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения. Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения.

Кадастровый и технический учет (инвентаризация) объекта недвижимости – описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

Существенной характеристикой недвижимости является ее целевое назначение или разрешенное использование.

Любой объект недвижимости в реальной действительности существует в единстве физических, экономических, социальных и правовых свойств, каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве основного (определяющего) в зависимости от жизненных ситуаций.

Географическая концепция отражает физические (технические) характеристики недвижимости: конструкцию и материалы строений, размеры, местоположение, плодородие почв, улучшения, окружающую среду и другие параметры. Все объекты недвижимости подвергаются воздействию физических, химических, биологических, техногенных и других процессов. В результате постепенно изменяются их потребительские качества и функциональная пригодность, состояние которых учитывается при совершении сделок, владении и пользовании имуществом.

Экономическая концепция рассматривает недвижимость как эффективный объект инвестирования и надежный инструмент генерирования дохода.

Основные экономические элементы недвижимого имущества - стоимость и цена - первично возникают из его полезности, способности удовлетворять различные потребности и интересы людей. За счет налогообложения владельцев недвижимости формируются муниципальные бюджеты и реализуются социальные программы.

На юридическом уровне недвижимость подразумевает совокупность публичных и частных прав, устанавливаемых государством с учетом отечественных особенностей и международных норм. Частные права могут быть неделимыми или частичными и разделенными на основе физического горизонтального и вертикального разграничения имущества на подземные ресурсы, поверхности земельных участков, строения на них, воздушное пространство.

В России, как и в других промышленно развитых странах мира, законодательно гарантировано частным лицам право покупать, продавать, сдавать в аренду или передавать имущество либо права на владение и пользование им другим гражданам и предприятиям, т.е. свободно

распоряжаться своей собственностью. Однако, когда частная собственность на недвижимость приходит в противоречие с общественными интересами, она перестает относиться к юрисдикции частного права.

Социальная роль недвижимого имущества состоит в удовлетворении физиологических, психологических, интеллектуальных и других потребностей людей. Владение недвижимостью престижно в общественном сознании и необходимо для формирования цивилизованного среднего социального слоя.

Традиционно в России недвижимость делится на 3 группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную и нормативную базу (рисунок 1).

Рисунок 1 - Основные типы недвижимости

Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п. С объектами недвижимости тесно связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Основной, базовый объект недвижимости – земля имеет уникальное значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и единственным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующих в производстве всех других товаров и благ.

В силу своей специфики рынок недвижимости носит ряд особенностей, представленных в таблице 1.

Таблица 1 - Особенности рынка недвижимости

Признак	Характеристика
1	2
Локализация	<ul style="list-style-type: none"> - абсолютная неподвижность - большая зависимость цены от местоположения
Вид конкуренции	<ul style="list-style-type: none"> - несовершенная, олигополия - небольшое число покупателей и продавцов - уникальность каждого объекта - контроль над ценами ограничен - вступление в рынок требует значительного капитала
Эластичность предложений	<ul style="list-style-type: none"> - низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается - спрос может быть очень изменчивым
Степень открытости	<ul style="list-style-type: none"> - сделки носят частный характер - публичная информация, часто неполная и неточная
Конкурентоспособность товара	<ul style="list-style-type: none"> - во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства - специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей
Условия зонирования	<ul style="list-style-type: none"> - регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права - большая взаимозависимость частной и других форм собственности
Оформление сделок	юридические сложности, ограничения и условия
Стоимость	включает стоимость объекта и связанных с ним прав

Рынок недвижимости оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, санирования, информационную, посредническую, стимулирующую, инвестиционную, социальную.

Функционирование рынка недвижимости осуществляется его субъектами, к которым относятся: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы.

Профессиональными участниками рынка являются риэлтеры, оценщики, дилеры и другие посредники. Риэлтерской считается деятельность, осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) по совершению от его имени и за его счет или от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, сооружениями, строениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам, представленным в таблице 2.

Таблица 2 - Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
1	2
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

2.2 Приватизация государственного и муниципального недвижимого имущества

Гипертрофированное огосударствление экономики приводит к мономорфизму собственности, окостенению предпринимательских структур, препятствует функционированию рыночных механизмов. Именно поэтому необходимо разгосударствление и приватизация.

Разгосударствление – это совокупность мер по преобразованию государственной собственности, направленных на устранение чрезмерной роли государства в экономике. Кроме того, разгосударствление означает снятие с государства большинства функций хозяйственного управления, передачу соответствующих полномочий на уровень предприятий, замену вертикальных хозяйственных связей горизонтальными.

В экономической теории и практике современный процесс разгосударствления адекватен приватизации.

Приватизация – одно из направлений разгосударствления собственности, заключающееся в передаче ее в частную собственность отдельных граждан и юридических лиц.

Непосредственными целями приватизации являются:

- 1) сокращение задолженности государственного сектора;
- 2) развитие рынка;
- 3) стимулирование предпринимательства;

- 4) формирование слоя мелких и средних собственников;
- 5) расширение индивидуальных свобод;
- 6) развитие народного капитализма;
- 7) ослабление профсоюзов.

Продажа государственных предприятий в частные руки осуществляется путем организации аукционов и конкурсных торгов. Аукцион позволяет стать владельцем предприятия физическому или юридическому лицу, предложившему наибольшую цену. С помощью аукциона государственные предприятия приватизируются в относительно короткие сроки и с существенной финансовой прибылью для государства. В то же время аукционная торговля ограничивает число вероятных собственников, так как только действительно богатые лица могут позволить себе участвовать в аукционах. Владелец предприятия, купленного на аукционе, не ограничен никакими условиями со стороны государства, поэтому волен поступать со своей собственностью, как ему захочется (ликвидировать, репрофилировать), не согласуясь с интересами общества.

Преодолеть этот недостаток аукционных торгов можно с помощью конкурсных торгов. Конкурсные торги – это продажа государственной собственности частным лицам в соответствии с требованиями и условиями, выдвинутыми государством. Но проведение конкурсов увеличивает текущие расходы (содержание специальных комиссий), снижает доходы (более низкая цена приватизации) и требует более длительного времени.

2.3 Аренда недвижимости и рынок прав аренды

В отличие от чисто юридического определения аренды как договорного, срочного и возмездного владения и пользования имуществом, аренда – это система хозяйствования или организационная форма предпринимательства, выражающая отношения собственности и состояние производственных сил и прежде всего рабочей силы.

Арендной форме производственной деятельности присущи следующие основные принципы и особенности организации:

- смена хозяйствующего субъекта, т.е. передача земли, зданий и другого имущества в распоряжение арендаторов, что позволяет самим труженикам осуществлять функции владения, пользования, распоряжения и частичного присвоения средств и результатов труда при сохранении или трансформации первоначальной формы собственности в коллективную или частную;

- возвратность арендованных средств первоначальному собственнику в натуре или в стоимостном выражении, благодаря чему совершается кругооборот их между арендодателем и предпринимателем и на деле реализуются отношения собственности работниками предприятий;

- платность за землю и другие арендованные объекты недвижимости, создающая объективную основу для установления системы налогов и адекватного отражения общественных интересов

- взаимная и материальная юридическая ответственность сторон за эффективное использование средств производства при обоюдной выгоде арендной формы хозяйствования;

- договорная система отношений между арендатором и арендодателем как равноправными заинтересованными партнерами;

- самоуправление, полная хозяйственная самостоятельность и непосредственная материальная (имущественная) ответственность арендатора за эффективное использование переданных ему объектов недвижимости;

- замена системы гарантированной заработной платы арендным трудовым доходом, действительно учитывающим не только количество и качество живого труда, но и экономию материальных ресурсов, т.е. перевод оплаты труда из затратной части распределяемой выручки в доходную, что образует материальную основу предприимчивости людей и экономии ресурсов.

Арендная деятельность допускается в любой сфере предпринимательства, не запрещенной законом, с использованием недвижимого имущества всех форм собственности:

- земельных участков и других обособленных природных объектов;
- предприятий и других имущественных комплексов;
- отдельных зданий, сооружений и многолетних насаждений.

Запрещается сдавать в аренду недвижимое имущество, изъятое из оборота или оборотоспособность которого ограничена (ст.129 ГК РФ) – атомные электростанции, объекты вооружения, железные дороги и др.

Установлены ограничения и для сдачи в аренду природных объектов. Так, пользование участками недр, водными объектами и аренда лесного фонда допускаются только на основании лицензий, выдаваемых уполномоченными государственными органами (Закон РФ «О недрах» (ст.11), Водный кодекс РФ (ст.46-53), Основы лесного законодательства РФ (ст.28)).

2.4 Залог недвижимости

Ипотека - залог недвижимости как способ обеспечения обязательств.

Наличие системы ипотечного кредитования — неотъемлемая составная часть любой развитой системы частного права. Роль ипотеки особенно возрастает, когда состояние экономики является неудовлетворительным. В этом случае продуманная и эффективная ипотечная система, с одной стороны, способствует снижению инфляции, оттягивая на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий, с другой — помогает решать социальные и экономические проблемы.

Ипотечный кредит — это кредит, обеспеченный определенной недвижимой собственностью. Ипотечное кредитование — это предоставление кредита под залог недвижимого имущества. Создание действенной системы ипотечного кредитования возможно на базе развития первичного и вторичного рынков ипотечного капитала.

Преимущество ипотечного кредитования заключается в том, что если заемщик не вернет кредит, кредитор имеет право распорядиться недвижимостью по своему усмотрению. Вследствие того, что недвижимость долговечна и ее цена достаточно стабильна, у кредитора низки опасения невозврата ссуд и есть основания для долгосрочного отвлечения финансовых ресурсов.

Привлечение финансовых ресурсов на основе ипотеки получило наибольшее развитие на рынке недвижимости, так как стоимость недвижимости в большинстве случаев не соответствует финансовым возможностям потенциальных покупателей, а сама недвижимость, на приобретение которой получен кредит, может служить в качестве обеспечения обязательства по его возврату.

Получение ипотечного кредита связано с необходимостью выполнять обязательства по кредитному договору.

Основная проблема ипотечного кредитования — недостаток долгосрочных финансовых ресурсов. Одним из источников долгосрочных средств являются вклады частных вкладчиков. Но в настоящее время у населения подорвано доверие к банкам вообще и к коммерческим — особенно. Финансово-экономический кризис 1998 г. привел к существенному уменьшению реальных доходов населения, обесцениванию сбережений, оттоку частных вкладов в Сбербанк.

Еще одной проблемой является оценка платежеспособности потенциального заемщика, исходя из его реальных доходов. Из-за чрезмерности налогового бремени велика доля теневого сектора в экономике, поэтому официальные доходы потенциальных заемщиков не высоки, что затрудняет принятие коммерческими банками решений по кредитам. Продуманная государственная налоговая политика при ипотечном кредитовании населения позволит вывести реальные доходы из «тени». Но налоговое законодательство не может быстро изменяться.

Выделяют следующие этапы ипотечного кредитования:

- 1) предварительный этап (разъяснение клиенту основных условий кредитования, передача списка документов для получения ссуды);
- 2) сбор и проверка информации о клиенте и о залоге;
- 3) оценка вероятности погашения кредита;
- 4) принятие решения по кредиту (сумма, срок, ставка процента, порядок погашения);
- 5) заключение кредитной сделки;
- 6) обслуживание кредитной сделки;
- 7) закрытие кредитной сделки.

Основными участниками системы ипотечного кредитования являются залогодатель, залогодержатели, ипотечный банк.

С точки зрения отношения сторон к заложенному имуществу выделяются следующие основные виды залога:

- классический залог – имущество остается у залогодателя;
- заклад – имущество передается залогодержателю во владение;

- твердый залог – имущество остается у залогодателя с нанесением на него знаков, свидетельствующих о залоге.

2.5 Оценка недвижимости

Оценка недвижимости — это определение стоимости недвижимости в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Оценка недвижимости бывает массовая и индивидуальная.

Массовая оценка недвижимости — это оценка большого числа объектов недвижимости на конкретную дату с использованием стандартных методик и статистического анализа. При этом унифицируется процедура оценки большого числа объектов. При массовой оценке на заключительном этапе проверяется используемая для расчетов модель и контролируется качество получаемых результатов. При этом результаты, полученные с помощью модели массовой оценки, сравниваются с реальными ценами продаж и оцениваются отклонения уровня оценки по каждой группе аналогичных объектов.

Индивидуальная оценка недвижимости — это оценка конкретного объекта на определенную дату. Индивидуальная оценка проводится в несколько этапов, объединенных в понятие «процесс оценки», на заключительном этапе которого осуществляется согласование результатов, полученных с использованием различных подходов к оценке недвижимости.

Процесс оценки недвижимости состоит из этапов (таблица 3), выполняемых последовательно для определения ее стоимости.

Таблица 3 - Этапы оценки недвижимости

№ этапа	Содержание этапа
<i>1</i>	<i>2</i>
1	<i>Определение проблемы</i>
1.1	идентификация объекта – определение наименования, местоположение, физические характеристики
1.2	выявление предмета оценки - установление имущественных прав, связанных с объектом
1.3	устанавливается дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
1.4	определение цели оценки объекта – от выбора цели зависит методика оценки и, соответственно, полученный результат
1.5	определение вида стоимости, который необходимо определить в соответствии с поставленной целью
1.6	формулируются ограничивающие условия - заявления в отчете, описывающие препятствия или обстоятельства, которые влияют на оценку стоимости имущества
2	<i>Предварительный осмотр объекта и заключение договора на оценку</i>
2.1	Предварительный осмотр и знакомство с администрацией
2.2	Определение информации и ее источников, определение комплекса документов, которые должен представить заказчик
2.3	Выбирается персонал, специализирующийся на оценке данного класса объектов
2.4	Составляется задание на оценку, содержащее следующие данные: имя заказчика; имя оценщика; предмет оценки; дату оценки; цель и функцию оценки; применяемый стандарт стоимости; календарный план оценки; особые условия
2.5	Составляется календарный план работ по оценке
2.6	подготовка и подписание договора на оценку
3	<i>Сбор и анализ данных</i>
3.1	Сбор и обработка следующей информации и документации: правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки
3.2	Анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущей конъюнктуры и тенденций, а также выбор аналогов объекта оценки и его обоснование
4	<i>Оценка земельного участка</i>
4.1	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования как уже застроенного, так и предположительного вакантного земельного участка
4.2	Определение стоимости земельного участка
5	<i>Применение трех подходов к оценке стоимости объекта недвижимости</i>
5.1	Применение сравнительного подхода
5.2	Применение доходного подхода
5.3	Применение затратного подхода

Продолжение таблицы 3

1	2
6	<p>Согласование результатов, полученных с помощью различных подходов получение итоговой оценки имущества на основании сравнения результатов применения различных подходов к оценке. Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев</p>
7	<p>Подготовка отчета и заключения об оценке подготовка документа, содержащего обоснование мнения оценщика о стоимости имущества</p>
8	<p>Доклад об оценке</p>

Известно несколько десятков методов оценки недвижимости, используемых для различных объектов. Выбор того или иного метода оценки зависит от ряда факторов, таких как характер объекта, функции и цели оценки. Рекомендуется выбирать наибольшее количество используемых методов, чтобы при согласовании оценки получить наиболее точную стоимость.

Все методы группируются в три подхода к оценке недвижимости (рисунок 2):

- сравнительный;
- доходный;
- затратный.



Рисунок 2 - Методы оценки недвижимости в соответствии с группировкой

Таким образом, в результате использования трех подходов к оценке объекта недвижимости и согласования полученных результатов получают

стоимость оцениваемого объекта, которая и будет представлена в отчете об оценке.

2.6 Рынок земельных участков

Следует различать термины «земля» и «земельный участок», которые используются в разном значении. Термин «земля», как правило, употребляется в том случае, когда речь идет о неосвоенной собственности. Термин «земельный участок» означает часть территории, на которой выполнены какие-то работы (улучшения), позволяющие использовать данный участок согласно целевому назначению.

В мировой оценочной практике выделяют два вида оценки стоимости земельных ресурсов:

- массовую;
- единичных объектов земельной собственности.

Оба вида оценки представляют собой систематические методы расчета стоимости. В обоих случаях необходим анализ рынка, но принципиальная разница заключается в масштабе проведения и контроле качества выполненной оценки.

Модели массовой оценки ориентированы на воспроизводство рынка одного или нескольких вариантов землепользования на обширной географической территории. Для выполнения массовой оценки требуются значительный персонал; разработка стандартной методики, способной унифицировать процедуру оценки большого числа объектов собственности на конкретную дату; использование статистических методов как в процессе оценки, так и для проверки качества выполненной оценки. Массовая оценка как нельзя лучше подходит для налогообложения.

Оценка единичных объектов собственности на конкретную дату выполняется, как правило, небольшим количеством персонала, решение принимается одним специалистом. Качество выполненной работы определяется путем сопоставления с реальными продажами аналогичных объектов.

При оценке земельного участка следует определить вариант его наилучшего и наиболее эффективного использования, который определяется взаимодействием ряда факторов.

Анализ наилучшего использования включает изучение альтернативных вариантов использования (освоения, застройки) земельного участка и выбор оптимального. При этом учитываются перспективность местоположения, состояние рыночного спроса, стоимость застройки, стабильность предполагаемых доходов и т.п.

Большое значение при оценке стоимости объекта, состоящего из земельного участка и построек, придается анализу наилучшего использования, во-первых, предположительного вакантного земельного участка и, во-вторых, земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ предположительного вакантного земельного участка является необходимым этапом при определении его стоимости, и он основан на установлении наиболее доходного варианта использования земли.

Анализ земельного участка с имеющимися улучшениями предполагает принятие решения о сносе, модернизации или сохранении имеющихся на земельном участке улучшений в целях обеспечения максимальной доходности объекта.

Вероятное и наиболее доходное использование участка обеспечивает его самую высокую стоимость. Варианты использования должны быть законными, физически допустимыми и экономически эффективными.

В теории и практике оценки земли существуют следующие методы оценки земель: нормативный метод, метод сравнения продаж, метод капитализации земельной ренты, метод прямой капитализации, Метод распределения (метод соотношения, соотнесения, allocation).

3 Методические указания к курсовой работе

Курсовая работа выполняется на основе тем, выданных преподавателем. Ниже приводится перечень рекомендуемых тем работы:

1. Рынок недвижимости: основные характеристики, объекты, субъекты, виды сделок.
2. Спрос и предложение на рынке недвижимости.
3. Система рынка недвижимости как сферы инвестиций.
4. Купля-продажа земель различных категорий: земельных участков для садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства; земель сельскохозяйственного назначения; государственных или муниципальных земельных участков.
5. Земельная рента городских территорий.
6. Эффективность использования недвижимости: критерии, показатели, методы повышения.
7. Износ и амортизация недвижимости.
8. Ипотечное кредитование: сущность, содержание, методы.
9. Жизненный цикл объекта недвижимости.
10. Операции с недвижимостью в жилищной сфере.
11. Приватизация государственного и муниципального недвижимого имущества.
12. Экономический механизм аренды недвижимости.
13. Особенности аренды отдельных видов недвижимости.
14. Государственное регулирование земельных отношений.
15. Оценка стоимости недвижимости методом сравнительных продаж.
16. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом.
17. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.
18. Государственная регистрация прав на недвижимость.
19. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества.

Курсовая работа выполняется на основе изучения законодательных, нормативных актов и литературы, рекомендуемой в данных методических указаниях, а так же новейших изданий, в том числе периодических, в области экономики и оценки недвижимости.

Во введении к курсовой работе необходимо отразить актуальность работы, дать краткую характеристику рынка недвижимости и законодательной базы в этой сфере, цель, задачи и основные этапы выполнения курсовой работы.

В первой главе необходимо отражать теоретические аспекты, используя настоящие методические указания и перечисленные в данных методических указаниях источники.

Во второй главе работы теоретические знания студента закрепляются приобретением практических навыков в области экономики и оценки недвижимости на основе самостоятельного изучения и обобщения законодательных и нормативных актов, специальной экономической литературы в рамках выбранной темы.

В конце каждой главы (раздела) работы, а так же в заключении необходимо дать основные выводы по теме, отражающие мнение студента.

3.1 Основные требования к курсовой работе

1. В курсовой работе студенту необходимо раскрыть используемый понятийный аппарат.
2. При использовании сокращений следует приводить их расшифровку.
3. Оптимальный объем курсовой работы - 35-40 страниц. Работы предоставляются в напечатанном виде (текст через 1,0 интервал). Могут предоставляться работы в рукописном виде, написанном чертежным шрифтом. В таблице 4 указана примерная трудоемкость по разделам курсовой работы.

Таблица 4 - Примерная трудоемкость разделов курсовой работы

Наименование раздела	Примерная трудоемкость, %
Введение	20
1. Теоретические положения	30
2. Практическая часть	40
Заключение	10

4. При написании работы следует использовать и упоминать в тексте не менее 12-15 источников.
5. В тексте работы должны содержаться таблицы и рисунки. Необходимо, чтобы перед их приведением в тексте находились ссылки на них.
6. После занесения результатов проведенных расчетов в таблицы, необходимо представить примеры выполнения соответствующих вычислений.
7. В курсовой работе должны содержаться собственные выводы студента. При упоминании в выводах величины стоимости недвижимости следует использовать числа в тыс. р., округленные до целых.
8. Оформление работы производится в соответствии с СТП 101-00. Общие требования и правила оформления выпускных квалификационных работ, курсовых проектов (работ), отчетов по РГР, по УИРС, по производственной практике и рефератов. Введен 25.12.2000г. – Оренбург: ОГУ, 2000-62с.
9. Оформление титульного листа курсовой работы приведено в Приложении А.

Курсовая работа не принимается к проверке в случае несоответствия вышеперечисленным требованиям.

Список использованных источников

- 1 Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: учебник для вузов/ В.А. Горемыкин - М.: «Дашков и К», 2003. - 836 с.
- 2 Грабовый, П.Г. Экономика и управление недвижимостью: учебник для вузов/ П.Г. Грабовый - М.: АСВ, 2000. - 567с.
- 3 Оценка недвижимости: учеб. / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002. — 496 с.
- 4 Тарасевич, Е.И. Оценка недвижимости / Е.И. Тарасевич - СПб.: СПбГТУ, 1997.-422 с.
- 5 Харрисон, Г.С. Оценка недвижимости: учеб.пособие: Пер. с англ. / Г.С. Харрисон - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.-231 с.
- 6 Экономика недвижимости: учеб. пособие / под ред. д-ра экон. наук, проф. В.И. Ресина; акад. нар. хоз-ва при Правительстве РФ. - М: Дело, 1999. - 328 с.
- 7 Гришаев, С.П. Все о недвижимости: учебно-практическое пособие/ С.П. Гришаев – М.: БЕК, 2000. – 272с.
- 8 Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости/ Дж. Фридман, Ник. Ордуэй – М.: Дело, 1997. – 480с.
- 9 Бабкин, С.А. Основные начала организации оборота недвижимости/ С.А. Бабкин – М.: АО центр Юр Информ, 2001. – 371с.
- 10 СТП 101-00. Общие требования и правила оформления выпускных квалификационных работ, курсовых проектов (работ), отчетов по РГР, по УИРС, по производственной практике и рефератов. Введен 25.12.2000г. – Оренбург: ОГУ, 2000-62с.

Приложение А

(обязательное)

Пример оформления титульного листа курсовой работы

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное агентство по образованию
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Архитектурно-строительный факультет
Кафедра технологии строительного производства

КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине “Экономика недвижимости”

Оценка стоимости недвижимости методом сравнительных
продаж

ГОУ ОГУ 291500.5405.09КР

Руководитель работы

_____ Зайцева К.Н.

«__»_____ 2005г.

Исполнитель

Студент(ка) гр.01 ЭУН-1

_____ Иванов О.М.

«__»_____ 2005г.

Оренбург 2005