

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Комин Андрей Эдуардович

Должность: ректор

Дата подписания: 28.10.2023 16:55:52

Уникальный программный ключ:

f6c6d686f0c899fdf76a1ed8b448452ab8cac6fb1af6547b6d40cdf1bdc60ae2

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

«Приморская государственная сельскохозяйственная академия»

Институт земледелия и природообустройства

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

*Методические указания по изучению дисциплины, самостоятельной
работы и задания для выполнения контрольной работы
студентами очного и заочного обучения направления подготовки
21.03.02 (120700.62) «Землеустройство и кадастры»*

Уссурийск, 2021

УДК 631.164.25

Составитель: Пшеничная Н.Н., старший преподаватель кафедры землеустройства.

Экономика недвижимости: методические указания по изучению дисциплины, самостоятельной работы и задания для выполнения контрольной работы студентами очного и заочного обучения направления подготовки 21.03.02 (120700.62) «Землеустройство и кадастры» / ФГБОУ ВПО ПГСХА; сост. Н.Н. Пшеничная. - Уссурийск, 2021. – 39 с.

Рецензент: Митрополова Л.В., кандидат с-х наук, доцент

Издается по решению методического совета ФГБОУ ВПО «Приморская государственная сельскохозяйственная академия».

ОБЩИЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

Изучение дисциплины «Экономика недвижимости» является необходимым элементом подготовки высококвалифицированных специалистов в области землеустройства, поскольку развитие в России рыночных отношений потребовало формирования нового вида деятельности - оценочной, является составной частью процесса реформирования экономики правового государства.

Основная задача курса – усвоение основных понятий, связанных с экономикой недвижимости; усвоение особенностей функционирования рынка недвижимости; рассмотрение правовых и финансовых аспектов экономики недвижимости; изучение механизмов практического применения основных подходов к оценке недвижимости.

Дисциплина изучается в соответствии с программой, включающей 9 тем. Основной формой изучения курса для студентов - заочников является самостоятельная работа с литературой в соответствии с рекомендациями, изложенными в данных методических указаниях по разделам курса. Formой отчетности по изучению дисциплины является контрольная работа.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Основная литература

- 1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. - 304 с.*
- 2. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр. В 6 т. Т. 5. Оценка земли и иной недвижимости / А.А. Варламов, А.В. Севостьянов – М.: КолосС, 2006. – 265 с.*
- 3. Неумывакин Ю.К., Перский М.И. Земельно-кадастровые*

- геодезические работы / Ю.К. Неумывакин, М.И. Перский – М.: КолосС, 2008. – 184 с.
4. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2010. – 264 с.
5. Севастьянов А. В. Экономика недвижимости / А.В. Севастьянов. – М.: КолосС, 2007 – 276 с.
6. Трофименко В.Т., Мельников Г.Ф. Правовое, методическое и информационное обеспечение оценки земли: Производственно-практическое издание / В.Т. Трофименко, Г.Ф. Мельников, А.Ю. Буянов, Ю.Г. Ионова. – М.: КолосС, 2006. – 519 с.

Дополнительная литература

6. Гражданский кодекс РФ, ч.1. от 30.11.94 № 51-ФЗ в ред. От 26.06.2007 № 118 – ФЗ. СПС «Консультант Плюс»
7. Закон РФ «Об оценочной деятельности» от 29.07.98 № 135 –ФЗ. СПС «Консультант Плюс»
8. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов Министерством экономики РФ, Министерством финансов РФ, Государственным комитетом РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике 21.06.1999 № 477.
9. Правила оценки физического износа жилых зданий, ВСН 53-86
10. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие для вузов / Л.Н. Тепман; под ред. проф. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – 303 с.
11. Федеральный закон от 25.02.99 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (в ред. ФЗ от 02.01.00 г. № 22-ФЗ).

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ИЗУЧЕНИЮ РАЗДЕЛОВ КУРСА

Тема 1. Сущность и основные признаки объекта недвижимости

Недвижимое имущество - это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом. Под физическим объектом понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения. Следовательно, к недвижимости законодательством отнесены земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей.

Земельный участок - часть земной поверхности, имеющая юридически и геодезически определенные границы, поворотные точки, закрепленные на местности межевыми знаками. Неотъемлемой частью земельного участка могут быть:

- здание (сооружение) или группа зданий (сооружений), расположенных на этом участке, подземные сооружения, относящиеся к данному участку;*
- обособленные водные объекты, многолетние насаждения;*
- инженерные сооружения и сети, осуществляющие подключение земельного участка и находящихся на нем зданий (сооружений) к объектам инфраструктуры квартала или города;*
- стационарные сооружения благоустройства территорий участка;*
- элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения, относящиеся к данному объекту недвижимости, но расположенные вне границ его земельного участка.*

недвижимостью может признаваться только то имущество, права на которое зарегистрированы.

Основной элемент недвижимости - это земля, которая обладает особыми потребительскими свойствами.

Все искусственные постройки (объекты недвижимости) имеют в своем составе земельный участок и обладают родовыми признаками, которые позволяют отличить их от объектов, не связанных с землей:

- стационарность, неподвижность;*
- материальность;*
- долговечность.*

Объекты недвижимости обладают повышенной экономической ценностью, так как предназначены для длительного пользования и не потребляются в процессе использования. Как правило, объекты недвижимости отличаются конструктивной сложностью, и поддержание их в надлежащем состоянии требует больших затрат.

Земля как всеобщее благо выполняет функции жизнеобеспечения людей в сельской местности и социально-территориального развития нации. В качестве источника дохода земля — основа сельскохозяйственного производства, самостоятельный сложный (в экономической связи с построенными зданиями, сооружениями) объект инвестирования, часть национального богатства, объект налогообложения, источник природных ресурсов (единственный из всех объектов недвижимости).

Жилые объекты недвижимости могут рассматриваться как прямой и косвенный источники дохода. Жилье как объект купли-продажи или аренды является источником прямого дохода, а жилищное строительство — источник косвенного дохода, который стимулирует развитие проектной деятельности, промышленности

строительных материалов, способствует строительству объектов инфраструктуры, дорожному строительству, развитию городского транспорта, сферы торговли и услуг.

Объекты недвижимости могут выступать как предмет специализации организации, ее деловой активности, как основной источник доходов.

Жизненный цикл объекта недвижимости как физического объекта — это последовательность процессов его существования от замысла до ликвидации (утилизации). Жизненный цикл объекта недвижимости состоит из следующих этапов: предпроектный — проектный — строительство — эксплуатация — закрытие.

Жизненный цикл объекта недвижимости подчиняется определенным закономерностям и включает срок экономической и физической жизни

Срок экономической жизни определяет период времени, в течение которого объект может быть использован как источник прибыли, и заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в стоимость объекта.

Типичный срок физической жизни — период реального существования объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии до его сноса. Определяется нормативными документами.

Физический и экономический сроки жизни объектов недвижимости носят объективный характер, который можно регулировать, но нельзя отменить.

Время жизни — отрезок времени, когда объект существует и в нем можно жить или работать.

С точки зрения периода жизни объекта недвижимости, выделяют следующие сроки:

- эффективный возраст;

- хронологический (фактический) возраст;
- оставшийся срок экономической жизни.

Самостоятельная работа

Необходимо самостоятельно изучить следующие вопросы:

- изучить более подробно содержание недвижимого имущества, объекты и виды недвижимости, а также потребительские свойства земли как объекта недвижимости;
- рассмотреть объект недвижимости как объект гражданских прав, как физический объект и как экономический объект;
- изучить более подробно все стадии жизненного цикла объекта недвижимости;
- изучить износ объектов недвижимости.

Контрольные вопросы

- 1. В чем состоит отличие недвижимости от движимого имущества?*
- 2. Какие объекты относятся Гражданским кодексом к недвижимому имуществу?*
- 3. Классификация объектов недвижимости.*
- 4. Как Гражданский кодекс РФ определяет недвижимое имущество?*
- 5. Чем объясняется необходимость выделения недвижимого имущества из остального?*
- 6. Раскройте существенные характеристики объектов недвижимости.*
- 7. Перечислите основные элементы предприятия как имущественного комплекса.*
- 8. В чем различие понятий "земля" и "земельный участок"?*

Тема 2. Характеристики и классификации объектов недвижимости

Классификация объектов недвижимости не только способствует более успешному их изучению, но и дает профессионалам и потребителям единые ориентиры. Признаки классификации объектов недвижимости, являющиеся основой для группировки, различны, как различны мотивация и условия платежеспособности.

Определение объектов недвижимости предполагает выделение в их структуре трех элементов:

- естественные (природные) объекты;*
- искусственные объекты (постройки), являющиеся результатом труда человека;*
- искусственные объекты, созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.*

Объекты незавершенного строительства становятся объектами недвижимости только при фактической остановке стройки, независимо от того, расторгнут договор строительного подряда или нет. Право собственности на них подлежит регистрации.

Рассмотрим классификации жилых объектов по следующим основаниям.

- Маркетинговый подход (в зависимости от предпочтений целевых групп потребителей жилья и их платежеспособности):

жилье высокой степени комфортности (элитное).

жилье повышенной комфортности.

типовое жилье (эконом-класс).

жилье низких потребительских качеств (низший эконом-класс)

Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на приносящие доход и создающие условия для его извлечения —

промышленные (индустриальные). К объектам, приносящим доход, относятся объекты торговли, развлекательные центры, гостиницы, офисы, гаражи и др.

Объекты недвижимости, способствующие извлечению прибыли, — это складские и логистические комплексы, объекты промышленного назначения, индустриальные парки и др.

Самостоятельная работа

Необходимо самостоятельно изучить следующие вопросы:

- рассмотреть укрупненную классификацию объектов недвижимости;*
- более подробно изучить классификацию жилых объектов недвижимости;*
- более подробно изучить классификацию коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход;*
- более подробно изучить классификацию объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли.*

Контрольные вопросы

- 9. Назовите системы классификаций объектов недвижимости.*
- 10. Приведите классификацию жилых объектов недвижимости.*
- 11. Приведите классификацию коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход.*
- 12. Приведите классификацию объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли.*

Тема 3. Земельный участок как объект недвижимости

Земельный участок - это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости по следующим причинам:

- специфика данного объекта;*
- неразработанность нормативно-правовой базы;*
- неразвитость земельного рынка в стране.*

Следует более подробно рассмотреть отличия земельного участка от других видов недвижимости, которые обусловлены следующими особенностями:

а) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;

б) многоцелевое использование земли - как основное средство производства на сельскохозяйственных и лесных землях и как пространственный базис для размещения различных объектов недвижимости;

в) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов;

г) в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а так же амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен;

д) использованием и охраной земли в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

Самостоятельная работа

Необходимо самостоятельно изучить следующие вопросы:

- изучить более подробно особенности земельного участка как объекта недвижимости;*
- необходимо рассмотреть более подробно целевое назначение земель в РФ.*

Контрольные вопросы

- 13. В чем сущность земельного участка как объекта недвижимости?*
- 14. Назовите отличительные признаки земельных участков.*
- 15. Что собой представляет кадастровый паспорт земельного участка?*
- 16. Какие земли относятся к землям целевого назначения?*
- 17. Какие земли имеют особый охранный статус?*

Тема 4. Рынок недвижимости

Основные процессы функционирования рынка недвижимости — это развитие (создание), управление (эксплуатация) и оборот прав на недвижимость.

Характеризуя рынок недвижимости, следует отметить, что абстрактное словосочетание «рынок недвижимости» распадается на множество бурно развивающихся и непохожих друг на друга рынков, как региональных, так и локальных.

Каждый конкретный рынок недвижимости — земельных участков, жилой или коммерческой недвижимости — развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу, может быть подвергнут дальнейшей дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Посредством рыночного механизма рынок недвижимости обеспечивает:

- создание новых объектов недвижимости;*
- управление (эксплуатацию) объекта недвижимости; оборот прав на недвижимость;*
- установление равновесных цен на объекты недвижимости; инвестирование в недвижимость;*
- распределение пространства между различными конкурирующими вариантам землепользования.*

Особенности рынка недвижимости:

- рынок недвижимости является несбалансированным;*
- рынок недвижимости локализован, так как его товары недвижимы;*
- несоответствие рыночных ожиданий собственников и покупателей (арендаторов) объектов недвижимости;*
- длительность срока экспозиции товаров на рынке недвижимости;*
- недостаточность аналитической и экспертной информации о состоянии рынка недвижимости;*
- рынок недвижимости отличается высокими транзакционными издержками;*
- рынок недвижимости в значительной степени подвержен государственному регулированию законодательными требованиями.*

Рынок недвижимости развивается циклично, и циклы в его развитии не совпадают по времени с экономическими циклами спад на

рынке недвижимости предшествует спаду экономики в целом, подъем также наступает раньше.

На рынке недвижимости сформировались и активно действуют три сектора.

*развития (создания) объектов недвижимости;
управления (эксплуатации) объектами недвижимости;
оборота прав на ранее созданную недвижимость*

Экономическими субъектами рынка недвижимости являются потребители (покупатели, арендаторы), продавцы (арендодатели), профессиональные и институциональные участники рынка.

Потребитель (покупатель, арендатор) — главный субъект рынка недвижимости. Им может быть физическое или юридическое лицо, а также орган государственного управления, имеющий право на данную операцию по закону. Именно на потребителей работает рынок недвижимости.

Продавец (арендодатель) — это любое юридическое или физическое лицо, имеющее право собственности на объект недвижимости. В качестве продавца может выступать государство в лице специализированных органов управления собственностью.

Состав профессиональных участников рынка недвижимости определен перечнем процессов, протекающих на рынке с участием государства, и перечнем видов деятельности коммерческих структур.

На практике рынок недвижимости по способу совершения сделок подразделяется на первичный и вторичный.

Под первичным рынком недвижимости принято понимать совокупность сделок, совершаемых с вновь созданными (только что построенными), а также приватизированными объектами. Он обеспечивает передачу объектов в оборот прав собственности на

рынке недвижимости.

Под вторичным рынком недвижимости понимают сделки, совершаемые с объектами недвижимости не впервые и связанные с перепродажей или другими формами перехода прав собственности на недвижимость. Такие объекты, как правило, длительное время эксплуатируются на рынке недвижимости.

Инфраструктура рынка недвижимости представляет собой вспомогательные, технологические, организационные, экономические и другие процессы, влияющие на создание и потребление полезных свойств объектов недвижимости, их распределение в рыночной среде. Носитель инфраструктурных функций — инфраструктурная база, то есть совокупность профессиональных и институциональных участников рынка недвижимости.

Уровни инфраструктуры различны:

народнохозяйственный;

макроуровень (на уровне национального рынка недвижимости);

региональный (рынок недвижимости отдельного региона);

локальный (отдельный сектор рынка недвижимости);

объектный (отдельный объект недвижимости).

В процессе формирования инфраструктуры рынка недвижимости выделились четыре подхода:

- инженерно-технологический (с точки зрения профессиональных деятелей);

- транзакционный (психолого-поведенческий);

- рыночный и макрорыночный (рассматриваются с точки зрения специалистов по теории рыночной экономики);

- социальный (с точки зрения общественных деятелей).

Самостоятельная работа

Необходимо самостоятельно изучить следующие вопросы:

- изучить классификационную схему видов рынка недвижимости;*
- изучить более подробно субъектную структуру рынка недвижимости;*
- рассмотреть рынок недвижимости с точки зрения инженерно-технологического, транзакционного, рыночного и социального подходов.*

Контрольные вопросы

- 18. Что такое рынок недвижимости?*
- 19. Чем характеризуется рынок недвижимости?*
- 20. Что понимают под вторичным рынком недвижимости?*
- 21. Какие секторы сформировались и активно действуют на рынке недвижимости?*
- 22. В чем заключается транзакционный подход к рынку недвижимости?*
- 23. Что такое инфраструктура рынка недвижимости?*
- 24. Что включает в себя макроуровень рынка недвижимости?*
- 25. По каким параметрам классифицируется рынок недвижимости?*
- 26. Какие факторы влияют на рынок недвижимости?*

Тема 5. Государственное регулирование рынка недвижимости

В законодательном регулировании имущественно-земельных отношений наибольшую юридическую силу имеют, после Конституции Российской Федерации, Гражданский и Земельный кодексы. Они приняты раньше, чем другие законодательные акты, и выступают основной базой всей правовой системы имущественно-земельных

отношений. Гражданский и Земельный кодексы содержат много отсылочных норм друг к другу.

Земельный кодекс установил различные формы собственности на землю, в том числе и частную.

При регулировании земельных отношений применяют принцип разграничения действия норм гражданского и земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

Земельный кодекс установил различные формы собственности на землю, в том числе и частную.

При регулировании земельных отношений применяют принцип разграничения действия норм гражданского и земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

Главным принципом Земельного кодекса провозглашен приоритет охраны земель.

Следующий важнейший принцип Земельного кодекса — судебный порядок разрешения земельных споров.

Для оперативного решения региональных проблем, связанных с управлением и распоряжением земельными ресурсами, субъекты Федерации на основе федерального законодательства принимают свои законы

Использование земли в Российской Федерации является платным.

Установлены две формы платы за использование земли: арендная плата и земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость).

Цель введения платы за землю — стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышение плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, развитие инфраструктуры в населенных пунктах, формирование специальных фондов финансирования этих мероприятий.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается главой 31 «Земельный налог» Налогового кодекса Российской Федерации.

Налогоплательщиками земельного налога являются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог на землю.

Главная задача государственной регистрации — защита имущественных прав на объекты недвижимости участников гражданского оборота.

Регистрация объектов недвижимости является функцией государства.

Регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права для всех лиц, если она не оспорена в судебном порядке.

Регистрация объекта недвижимости и регистрация прав на него — это два разных вида деятельности

Росреестр является федеральным органом, уполномоченным в

области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Регистрация возникновения и перехода прав на объекты недвижимости удостоверяется свидетельством, а регистрация договоров и иных сделок — специальной регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки. Форма свидетельств и специальной надписи устанавливается правилами ведения ЕГРП.

Самостоятельная работа

Необходимо самостоятельно изучить следующие вопросы:

- изучить более подробно законодательную основу имущественно-земельных отношений;
- рассмотреть виды платы за землю;
- изучить систему формирования объекта недвижимости;
- рассмотреть структуру Единого государственного реестра прав на объекты недвижимости;
- изучить компетенции Росреестра.

Контрольные вопросы

27. Как осуществляется государственная регистрация сделок с земельными участками?

28. Какую информацию содержит Единый государственный реестр прав на объекты недвижимости?

29. Что подлежит государственной регистрации кроме прав на объекты недвижимости?

30. Кто осуществляет государственную регистрацию прав на объекты недвижимости?

Тема 6. Оценочная деятельность.

Под оценочной понимается деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости в отношении объектов оценки.

Субъектами оценочной деятельности являются только физические лица, то есть специалисты-оценщики, которые входят в одну из саморегулируемых организаций и которые застраховали свою профессиональную ответственность.

Объекты оценки, перечисленные в законе, принято классифицировать следующим образом: движимые и недвижимые объекты, объекты интеллектуальной собственности, предприятие (бизнес) как объект оценки. Каждая группа имеет как общие принципы, подходы и методы оценки, так и свои особенности, зависящие от экономических характеристик объектов оценки.

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В основу государственного регулирования оценочной деятельности положены следующие принципы:

- оценочная деятельность является самостоятельным видом предпринимательской деятельности,*
- становление и развитие оценки возможно только в условиях рыночных отношений и правового регулирования предпринимательской деятельности.*

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ» контроль за осуществлением оценочной деятельности осуществляют органы, уполномоченные Правительством и субъектами РФ, в

рамках своей компетенции, установленной в соответствии с законодательством РФ.

Функциями уполномоченных государственных органов являются:

- контроль за осуществлением оценочной деятельности;
- регулирование оценочной деятельности;
- взаимодействие с органами государственной власти по вопросам оценочной деятельности и координация их деятельности;
- согласование проектов стандартов оценки;
- согласование перечня требований, предъявляемых к образовательным учреждениям, осуществляющим профессиональную подготовку оценщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Цена объекта недвижимости — это фактическая сумма конкретной свершившейся сделки купли-продажи. Поскольку цена в любой реальной и предполагаемой сделке связана со стоимостью объекта недвижимости, часто эти термины используют как синонимы.

Цены объектов недвижимости всегда рассматриваются до налогообложения и подразделяются на цену продавца, цену покупателя и цену реализации.

Цена продавца — это сумма, которую он получает в результате совершения сделки. Цена покупателя — это общая сумма всех его затрат на покупку квартиры. Цена реализации — это сумма, которую покупатель отдает продавцу за недвижимое имущество.

Различают рыночную стоимость, стоимость замещения, потребительскую, восстановительную, инвестиционную, страховую; стоимость для целей налогообложения, ликвидационную, первоначальную, остаточную, залоговую и стоимость права аренды объекта недвижимости; стоимость действующего предприятия и

объекта недвижимости при существующем использовании и т. д.

Цена объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые можно сгруппировать следующим образом:

- объективные факторы (как правило, экономические) определяют средний уровень цен конкретных сделок с субъектами недвижимости;

- факторы психологического характера (массированная реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т. д.);

- физические факторы;

- факторы, влияющие на цену и скорость продажи объекта недвижимости.

Принципы оценки объектов недвижимости — это свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости. Поскольку в процессе оценки объектов недвижимости взаимодействуют три элемента — субъект, объект и рыночная среда, то в данном случае специалистами выделяются три группы принципов.

Принципы, основанные на представлениях пользователя (полезность, замещение, ожидание), позволяют определить полезность объекта, его приемлемую цену и ожидаемые выгоды от владения объектом недвижимости.

К принципам, связанным с объектом недвижимости (прежде всего с землей) и его улучшением, относятся следующие:

- остаточная продуктивность земли;

- предельная продуктивность (принцип вклада);

- возрастающий и уменьшающийся доход; сбалансированность;

- экономический размер;

- экономическое разделение.

Принципы, связанные с рыночной средой: зависимость от спроса и предложения, конкуренции, изменения

В настоящее время существует несколько десятков методик рыночной оценки объектов недвижимости, которые сгруппированы в три основных подхода: затратный, доходный и сравнительный. Для массовой оценки объектов недвижимости наиболее применим последний, так как этот подход дает весьма точные результаты при определении стоимости. Для объектов коммерческого назначения главным является доходный подход, а, соответственно, затратный наиболее предпочтителен для объектов нового строительства.

Индивидуальная оценка объектов недвижимости — это оценка конкретного объекта на определенную дату. Она необходима для защиты результатов оценки в судах, для определения стоимости объектов под залог банковского кредита, при внесении вклада в виде объекта недвижимости в уставный капитал, при разделе имущества компаний и частных лиц и т. д.

Массовая оценка имеет дело с большим количеством объектов недвижимости, которые, естественно, различаются между собой, поэтому ее инструментом является применение стандартных методов к группам и классам объектов.

Область применения массовой оценки: определение «массовая» относится к оценке, а не к объектам. Оно отмечает использование специальных приемов и методов оценки, а не массовый, типовой характер объектов, как принято считать.

Массовая оценка недвижимости — это специальный подход к упрощенной оценке большой группы однородных объектов (например, земельных участков в процессе государственной кадастровой оценки или квартир). Такая оценка производится по определенной методике: для оцениваемого объекта определяется

соответствующий набор значений фиксированного множества его параметров, а затем по неизменным для всех объектов правилам формируется значение его оценки.

Самостоятельная работа

Необходимо самостоятельно изучить следующие вопросы:

- рассмотреть более подробно основные этапы реализации оценочной деятельности;*
- более подробно рассмотреть стандарты оценки;*
- изучить виды стоимости объектов недвижимости;*
- изучить более подробно принципы оценки объектов недвижимости;*
- рассмотреть основные методы оценки объектов недвижимости.*

Контрольные вопросы

- 31. Какие три типа цен наблюдаются на рынке недвижимости?*
- 32. Какой может быть оценка?*
- 33. Какие факторы влияют на цену и скорость продажи объекта недвижимости?*
- 34. Что представляют собой принципы оценки объектов недвижимости?*
- 35. Какие оценочные подходы используются в процессе оценки объектов недвижимости?*
- 36. Чем отличаются модели массовой оценки и оценки единичных объектов недвижимости?*
- 37. Основные составляющие проведения работ по оценке объектов недвижимости.*
- 38. В чем заключается идентификация объектов недвижимости?*
- 39. Процесс оценки, этапы его проведения.*

40. В чем заключается анализ данных объектов недвижимости?

41. Какие методы применяют для расчета стоимости объектов?

42. Основные формы отчетов по результатам проведения оценки недвижимости.

43. Содержание письменного отчета об оценке стоимости недвижимости.

Тема 7. Технология оценки объектов недвижимости

В начале, необходимо рассмотреть основные подходы к оценке стоимости объектов недвижимости и их содержание.

Затем приступить к изучению трех основных методов оценки объектов недвижимости.

Метод прямого сравнительного анализа продаж.

Уточнить сферу применения данного метода. Рассмотреть основные этапы процедуры оценки.

Этап 1. Выявление продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке. Определение сопоставимых объектов и их критерии.

Этап 2. Проверка информации о сделках. Сбор различной информации по основным источникам.

Этап 3. Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. Корректировка продажных цен.

Этап 4. Получение расчетной стоимости оцениваемого объекта. Процесс логических рассуждений и заключений.

Далее необходимо рассмотреть методы определения величины поправок, которые включают метод парных продаж, метод расчета стоимости создания элемента, метод соотнесения.

При использовании этих методов важно помнить, что поправки производятся от сравниваемых объектов к оцениваемому, то есть необходимо определить, за какую цену был бы продан сравниваемый объект, если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый.

Процесс внесения поправок может осуществляться тремя способами: 1) поправки в рублях; 2) поправки в процентах; 3) общая группировка. Необходимо более подробно остановиться на каждом способе внесения поправок.

Затем необходимо рассмотреть последовательность внесения поправок, принятую в мировой практике оценки недвижимости с учетом:

- 1) переданных имущественных прав;*
- 2) финансовых условий;*
- 3) условий продажи;*
- 4) рыночных условий;*
- 5) местоположения;*
- 6) физических характеристик.*

При проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом необходимо учитывать единицы сравнения, которые используют при продаже земельных участков, так и застроенных территорий.

Затратный метод оценки недвижимости.

Необходимо рассмотреть сущность метода, сферу применения и этапы проведения оценки недвижимости.

Определение состава и величины затрат. Уяснение понятий полной стоимости воспроизводства и полной стоимости замещения и их использование.

Рассмотрение методов определения стоимости ранее возведенных объектов недвижимости:

- 1) метод количественного анализа;
- 2) метод разбивки по компонентам;
- 3) метод сравнительной единицы;
- 4) метод «50 x 50».

Одним из этапов проведения работ по затратному методу является оценка физического и морального износа объекта недвижимости. Поэтому необходимо уточнить определение износа и основные методы определения степени износа. Дать характеристику физического, функционального и экономического износа.

При рассмотрении метода срока жизни необходимо уяснить срок экономической жизни, срок физической жизни и эффективный возраст объекта недвижимости.

При рассмотрении метода рыночной выборки необходимо изучить последовательность расчета величины износа.

Далее дать определение морального износа и способы его устранения. Определение стоимости земельного участка и объекта недвижимости в целом.

Метод капитализации дохода (доходный метод).

Необходимо изучить сферу применения данного метода и основные этапы процедуры оценки. Определение чистого дохода. Понятия потенциального валового дохода и эффективного (действительного) валового дохода.

Затем необходимо рассмотреть основные методы оценки доходной недвижимости, определения коэффициента капитализации. Применение метода остатка для расчета стоимости земли, зданий или объекта недвижимости в целом.

Контрольные вопросы

44. *Какие существуют подходы к определению оценки стоимости объектов недвижимости?*
45. *В чем заключается процедура оценки методом сравнительных продаж?*
46. *Что такое сопоставимые объекты, основные критерии их выявления?*
47. *Какие существуют методы определения величины поправок?*
48. *Какие существуют способы внесения поправок?*
49. *В чем заключается последовательность внесения поправок?*
50. *Какие существуют единицы сравнения при продаже земельных участков?*
51. *Какие существуют единицы сравнения при продаже застроенных участков?*
52. *Сфера применения затратного метода.*
53. *Какая последовательность проведения работ по оценке недвижимости затратным методом?*
54. *Что такое полная стоимость воспроизводства и полная стоимость замещения, сфера их применения?*
55. *Какие существуют методы определения величины затрат?*
56. *Что представляет метод разбиения на виды износа?*
57. *Сущность метода срока жизни.*
58. *В чем заключается метод рыночной выборки?*
59. *Дать определение морального износа и виды его устранения.*
60. *Сущность метода капитализации дохода и процедура оценки объектов недвижимости.*
61. *В чем заключается расчет чистого операционного дохода? Какие существуют методы оценки доходной недвижимости?*

62. Какие существуют методы расчета коэффициента капитализации?

63. Что представляет собой метод дисконтирования денежных потоков?

64. В каких случаях применяется метод остатка?

Тема 8. Анализ земельного участка и применение принципа наилучшего и наиболее эффективного использования

Экономически обоснованная стоимостная оценка земель является сложной процедурой, т.к. должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

Под наилучшим и наиболее эффективным использованием понимается разумный и возможный вариант использования, который обеспечит объекту наивысшую текущую стоимость, определенную на дату оценки.

Вариант наилучшего использования конкретного земельного участка определяется следующими факторами:

- потенциал местоположения, который имеет большое значение и считается основным фактором, определяющим стоимость земли;*
- рыночный спрос, анализ которого состоит из четырех функциональных задач: полевой анализ, количественный и качественный анализ, синтез;*
- правовая обоснованность застройки, при которой учитываются государственные и частные правовые ограничения;*
- ресурсное качество участка, которое определяется емкостью и эффективностью земельного участка;*

- технологическая обоснованность и основные ограничения использования земельного участка;

- финансовая обоснованность, которая зависит от потока денежных средств.

На основе анализа этих факторов из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями.

После этого приступают к анализу наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка на основе сопоставления альтернативных вариантов. Анализ проводится в два этапа: на первом этапе анализируется участок без строений, на втором

- как обустроенный. Необходимо более подробно рассмотреть виды работ, проводимые в двух этапах анализа.

Выбранный вариант использования земельного участка должен удовлетворять четырем критериям:

-юридически (законодательно) разрешенным;

-физически возможным;

-экономически целесообразным (финансово обоснованным);

-наиболее доходным.

Самостоятельная работа

Необходимо самостоятельно изучить следующие вопросы:

- при анализе земельного участка необходимо рассмотреть условия, отличающие его от других объектов недвижимости;

- изучить все факторы, которые влияют на наилучший вариант использования земельного участка;

- изучить более подробно критерии отбора варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, а также случаи проведения данного анализа.

Контрольные вопросы

65. В чем заключается анализ земельного участка?

66. Какие факторы учитываются при определении варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости?

67. В чем заключается анализ рыночного спроса?

68. Для каких целей проводится анализ ресурсного качества участка?

69. Основные этапы проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

70. Определение основных критериев использования земельного участка и строений.

71. Для каких целей проводится анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости?

Тема 9. Оценка земельной собственности

Следует рассмотреть земельный участок как объект недвижимости. Земельный участок может быть делимым и неделимым.

Делимым является участок, который можно разделить на части, при этом каждая часть после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории (за исключением случаев, установленных федеральными законами).

Неделимым признается земельный участок, который по своему целевому и хозяйственному назначению и разрешенному использованию не может быть разделен на самостоятельные участки. В соответствии с законодательством не допускается раздел городских земель, земель фермерских хозяйств и пр.

Правовой статус земельного участка включает целевое назначение, разрешенное использование, форму законного владения.

Оборот земельных участков (переход от одного лица к другому посредством заключения договоров и иных сделок) осуществляется в соответствии с гражданским и земельным кодексами.

Целевое назначение земель в Российской Федерации определяется Земельным кодексом. Согласно ему, земля делится на семь категорий:

1. Земли сельскохозяйственного назначения — земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. Земли населенных пунктов — это земли, предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений.

3. Земли промышленности и иного специального назначения, в зависимости от характера задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделены на шесть видов:

земли промышленности;

земли энергетики;

земли транспорта;

земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;

земли обеспечения космической деятельности;

земли обороны и безопасности.

4. Земли особо охраняемых природных территорий, к которым относятся земли государственных природных заповедников (в том числе биосферных), государственных природных заказников,

памятников природы, национальных, природных, дендрологических парков, ботанических садов, территорий традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока России.

5. Земли лесного фонда — это земли, покрытые и не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины), а также нелесные земли (просеки, дороги, болота), предназначенные для ведения лесного хозяйства.

6. Земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностей, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных или муниципальных нужд при соблюдении установленных требований.

7. Земли запаса находятся в государственной или муниципальной собственности и не предоставляются гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения, формируемого в соответствии с Земельным кодексом.

Основной инструмент гибкого регулирования в городах при планировании градостроительства — зонирование (функциональное, территориально-экономическое, строительное, ландшафтное), которое является устойчивой формой контроля за использованием земель поселений. Зональные установления могут изменить стоимость земли.

Функциональное зонирование земель поселений (городских территорий) наиболее общая форма учета требований к

рациональному землепользованию, включающих комплекс нормативных параметров (целевое назначение участка, его предельные размеры, коэффициент застроенности, долю озелененных и открытых пространств).

Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

На рынке недвижимости в качестве товара выступают права на объекты недвижимости. Это означает, что каждый объект недвижимости должен быть документально учтен с последующей государственной регистрацией прав на него.

Наличие единой системы учета и регистрации недвижимости и прав на нее позволяет получить объективные сведения о недвижимом имуществе на всей территории Российской Федерации, обеспечивает информационное сопровождение процессов государственного контроля, управления, экономической оценки и налогообложения недвижимого имущества, позволяет более эффективно реализовывать государственные программы, направленные на комплексное развитие различных видов недвижимости, а также разрешает проблему неучтенных объектов, в том числе объектов самовольной постройки, и земельных участков, появившихся в результате самозахвата земель.

Земельные отношения выражают взаимодействие органов государственной власти, местного самоуправления, юридических лиц и граждан по поводу владения, распоряжения и пользования земельными участками либо по поводу государственного управления земельными ресурсами.

Участниками правовых земельных отношений являются граждане, юридические лица РФ, субъекты РФ и муниципальные

образования. Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются Земельным кодексом РФ и другими федеральными законами.

Объектами земельных отношений выступают земельный участок в целом в определенных границах фиксированной площади и местоположения, земельные доли (пан) и права на них. Правовые нормы, регулирующие отношения собственности на землю, делятся на общие, свойственные всем земельным отношениям, и специальные, характерные для определенных категорий земель и условий их использования.

Земельные отношения включают установленные земельным законодательством порядок предоставления или изъятия земельного участка; права и обязанности землепользователя; налогообложение, плату за землю; санкции за нарушение земельного законодательства.

Землеустройство — это система мероприятий по урегулированию землепользования. Объектами землеустройства являются территории субъектов РФ, а также муниципальных и других административно-территориальных образований, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков.

Самостоятельная работа

Необходимо самостоятельно изучить следующие вопросы:

- необходимо рассмотреть условия оборота земельных участков;
- изучить подробно состав категорий земель;
- изучить более подробно функциональное зонирование земель поселений.

Контрольные вопросы

72. Что такое «земельный участок»?

73. Каким может быть земельный участок?

74. Назовите территориальные зоны земельных участков земель поселений.

75. Перечислите виды земель промышленного и иного специального назначения.

76. Выполнение каких работ предполагает территориальное землеустройство?

77. Каковы основные задачи государственного мониторинга?

78. Что является объектом землеустройства?

79. Что осуществляется при проведении землеустройства?

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

После изучения курса, в соответствии с программой и изложенными выше методическими указаниями, необходимо выполнить контрольную работу, в содержание которой должны войти ответы на вопросы, указанные в соответствующем варианте контрольного задания. Номер варианта определяется по двум последним цифрам зачетной книжки студента. Ответы на вопросы должны быть краткими, но полностью раскрывающими сущность явления или мероприятия, о котором поставлен вопрос. Объем контрольной работы не должен превышать обычной ученической тетради. В конце работы следует указать список используемой литературы.

Работа должна быть зачетной, предъявлена преподавателю при сдаче зачета.

Таблица 1 – Задания для выполнения контрольной работы

Предпоследняя цифра шифра	Последняя цифра шифра									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1, 19	2, 20	3, 21	4, 22	5, 23	6, 24	7, 25	8, 26	9, 27	10, 28
	47, 76	48, 77	49, 78	50, 79	51, 75	52, 74	53, 73	54, 72	55, 71	56, 70
1	11, 29	12, 30	13, 31	14, 32	15, 33	16, 34	17, 35	18, 36	19, 37	20, 38
	57, 69	58, 68	59, 67	60, 56	55, 61	41, 62	42, 63	43, 64	65, 44	45, 66
2	1, 21	2, 22	3, 23	4, 24	5, 25	6, 26	7, 27	8, 28	9, 29	10, 30
	39, 67	40, 68	41, 69	42, 70	43, 71	44, 72	45, 73	46, 74	47, 75	48, 76
3	6, 31	7, 32	8, 33	9, 20	10, 21	11, 22	12, 23	13, 24	14, 25	15, 26
	49, 77	50, 78	52, 79	34, 52	35, 53	36, 54	37, 55	38, 56	39, 57	40, 58
4	16, 27	17, 28	18, 29	19, 30	20, 31	21, 32	22, 33	23, 34	24, 35	13, 25
	41, 59	42, 60	43, 61	44, 62	45, 63	46, 64	47, 65	48, 66	49, 67	50, 68
5	3, 26	4, 27	5, 28	6, 29	1, 30	2, 31	3, 32	4, 33	6, 34	6, 35
	51, 69	52, 70	53, 71	54, 72	55, 73	56, 74	57, 75	58, 76	59, 77	60, 78
6	7, 36	8, 37	9, 38	10, 39	11, 40	12, 41	13, 42	14, 43	15, 44	16, 45
	61, 79	40, 62	41, 63	51, 64	52, 65	66, 73	67, 74	68, 75	69, 76	57, 70
7	17, 46	18, 47	19, 48	20, 39	21, 50	22, 51	23, 52	24, 53	1, 25	2, 26
	68, 71	59, 72	50, 73	51, 74,	62, 75	63, 76	64, 77	65, 78	54, 79	40, 55
8	7, 27	8, 28	1, 29	2, 30	3, 31	4, 32	5, 33	6, 34	7, 35	8, 36
	41, 56	42, 57	43, 58	44, 59	45, 60	46, 61	47, 62	48, 63	49, 64	50, 65
9	9, 37	10, 38	11, 39	12, 40	13, 41	1, 14	2, 15	3, 16	4, 17	5, 18
	51, 66	52, 67	53, 68	54, 69	55, 70	42, 61	43, 62	44, 63	45, 64	46, 65

СОДЕРЖАНИЕ

<i>Общие методические указания</i>	<i>3</i>
<i>Библиографический список</i>	<i>3</i>
<i>Методические указания по изучению разделов курса</i>	<i>5</i>
<i>Тема 1. Сущность и основные признаки объекта недвижимости</i>	<i>5</i>
<i>Тема 2. Характеристики и классификации объектов недвижимости</i>	<i>9</i>
<i>Тема 3. Земельный участок как объект недвижимости</i>	<i>11</i>
<i>Тема 4. Рынок недвижимости</i>	<i>12</i>
<i>Тема 5. Государственное регулирование рынка недвижимости</i>	<i>16</i>
<i>Тема 6. Оценочная деятельность.</i>	<i>20</i>
<i>Тема 7. Технология оценки объектов недвижимости</i>	<i>25</i>
<i>Тема 8. Анализ земельного участка и применение принципа наилучшего и наиболее эффективного использования</i>	<i>29</i>
<i>Тема 9. Оценка земельной собственности</i>	<i>31</i>
<i>Методические указания по выполнению контрольной работы</i>	<i>36</i>
<i>Задания для выполнения контрольной работы</i>	<i>37</i>

Пшеничная Надежда Николаевна

Экономика недвижимости:

*методические указания по изучению дисциплины, самостоятельной
работы и задания для выполнения контрольной работы студентами
очного и заочного обучения направления подготовки 21.03.02
(120700.62) «Землеустройство и кадастры»*

Подписано в печать2021г.

Формат 60x90 1/16. Бумага писчая. Печать офсетная. Уч. – изд. л.2,4.

Тираж 40 экз.

Заказ.....

*ФГБОУ ВПО «Приморская государственная сельскохозяйственная
академия».*

692510, г. Уссурийск, пр. Блюхера 44.

*Участок оперативной полиграфии ФГБОУ ВПО «Приморская
государственная сельскохозяйственная академия», 692508,
г. Уссурийск, ул. Раздольная,8.*