



Министерство сельского хозяйства РФ
ФГБОУ ВПО Самарская государственная
сельскохозяйственная академия

Кафедра «Экономическая теория и
экономика АПК»

С. В. Перцев

Экономика недвижимости

Методические указания для выполнения практических занятий

для студентов, обучающихся по направлению 080200.62 «Менеджмент»,
профилю «Производственный менеджмент (АПК)»



Кинель
РИЦ СГСХА
2013

УДК 333.6 (075)

ББК 65.9(2) Я7
П-26

Перцев, С. В.

П-26 Экономика недвижимости : методические указания для выполнения практических занятий. – Кинель : РИЦ СГСХА, 2013. – 79 с.

В методических указаниях приведены основные понятия оценки недвижимости, особенности функционирования рынка недвижимости и регулирования оценочной деятельности. Рассмотрены теоретические и практические вопросы оценки недвижимого имущества, методические и организационно-правовые вопросы осуществления оценочной деятельности.

Даны краткие теоретические и практические сведения, необходимые для выполнения практических занятий по дисциплине «Экономика недвижимости», целью которых является формирование у студентов навыков и умений оценки объектов недвижимости с использованием различных методов оценки.

© ФГБОУ ВПО Самарская ГСХА, 2013
© Перцев С. В., 2013

Оглавление

Предисловие.....	4
1. Определение наилучшего и наиболее эффективного варианта использования земельного участка.....	5
2. Затратный метод оценки рыночной стоимости недвижимости...	11
3. Оценка недвижимости сравнительным подходом	17
3.1. Расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка.....	18
3.2. Регрессионный анализ.....	21
3.3. Статистический анализ в методе сравнения продаж.....	22
3.4. Анализ парных продаж.....	24
4. Доходный метод определения рыночной стоимости недвижимости.....	28
5. Определение восстановительной стоимости основных средств экспертным методом	39
6. Определение восстановительной стоимости транспорта, машин, оборудования и других видов основных средств	44
7. Расчет стоимости арендной платы и цены земли	49
8. Налогообложение недвижимости и сделок с ней	57
9. Расчет величины экономического ущерба от загрязнения окружающей среды	61
Рекомендуемая литература.....	67
Вопросы для подготовки к зачету по дисциплине «Экономика недвижимости»	68
Приложения.....	71

Предисловие

Экономика недвижимости занимает одно из центральных мест в ряду дисциплин для студентов экономического факультета. Изучение дисциплины вызвано становлением рыночных отношений, развитием рынка недвижимости, новых земельных отношений.

В рамках программы рассматриваются основные понятия, виды операций с объектами недвижимости, права собственности, а также принципы и положения оценки стоимости объектов недвижимости в соответствии с общепринятыми стандартами. Также рассматриваются три основных подхода к оценке недвижимости: затратный, доходный и сравнительный (рыночный). Рассматриваются вопросы, связанные с экономикой землепользования и оценкой стоимости земельных ресурсов.

Целью освоения дисциплины «Экономика недвижимости» является формирование системы компетенций: умением использовать нормативные правовые документы в своей деятельности; способностью использовать основные методы финансового менеджмента для стоимостной оценки активов, управления оборотным капиталом; способностью оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности (стоимости) компании; знанием экономических основ поведения организаций, иметь представление о различных структурах рынков и способностью проводить анализ конкурентной среды отрасли.

В результате изучения дисциплины студенты **должны знать**: особенности развития рынка недвижимости как части рынка инвестиций, методы оценки недвижимости, а также специфику оценки отдельных объектов недвижимости, в том числе земли. Особое значение приобретает **умение** провести оценку недвижимости каждым из методов оценки и оформить результаты оценки недвижимости.

Студент должен владеть специальной терминологией по экономике недвижимости, методами стоимостной оценки недвижимости.

1. Определение наилучшего и наиболее эффективного варианта использования земельного участка

В начале любой оценки недвижимости перед экспертом-оценщиком стоит проблема **выбора вида стоимости** для расчетов. Эта проблема связана с тем, что *в зависимости от целей и функций оценки выбирается тот или иной вид стоимости*. Последний, в свою очередь, обуславливает выбор метода оценки объекта недвижимости. Например, *в случае ипотеки важно знать наиболее вероятную цену продажи объекта недвижимости, если заемщик не вернет долг*. В этом варианте подходящим видом стоимости будет рыночная стоимость недвижимости. При налогообложении в западных странах в большинстве случаев также используется рыночная либо восстановительная стоимость, основанная на издержках воспроизводства объектов недвижимости. В случае реконструкции объектов недвижимости обычно используется инвестиционная стоимость, т.е. стоимость для конкретного инвестора. При страховании недвижимости используется **восстановительная стоимость**, (либо стоимость замещения). Эти же виды стоимостей используются и при оценке зданий специального назначения, объектов в «пассивных» секторах рынка недвижимости, когда для определения рыночной стоимости нет достаточной информации.

Принципы оценки недвижимости группируются по четырем категориям в соответствии с теми подходами, которые применяются при анализе недвижимости (рис. 1):

1-я группа: принципы, основанные на представлениях потенциального собственника;

2-я группа: принципы, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости;

3-я группа: принципы, обусловленные действием рыночной среды;

4-я группа: принцип лучшего и наиболее эффективного использования.

Все рассматриваемые принципы оценки недвижимости связаны между собой. Оценивая объект недвижимости, для получения достоверной и точной информации **необходимо стремиться к учету всех или основных принципов оценки**. Наилучшее и

наиболее эффективное использование — это использование, выбранное из достаточного числа альтернативных вариантов, также рационально оправданных и правомочных, которое:

- 1) юридически допустимо;
- 2) физически возможно;
- 3) финансово оправдано;
- 4) наиболее рентабельно (т.е. дает оптимальные стоимостные результаты: обеспечивает или наивысшую текущую стоимость объекта, или наивысшую стоимость земли на физическую дату оценки).

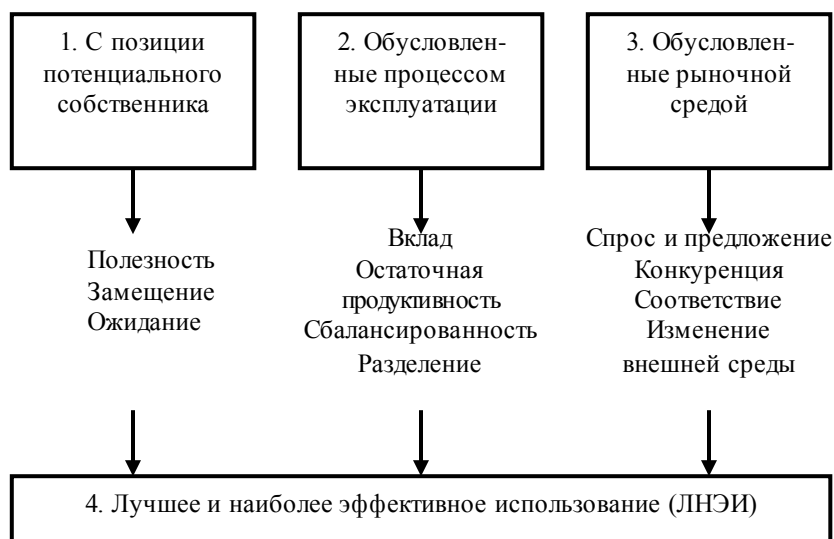


Рис. 1. Принципы оценки недвижимости

ПРИМЕР: работник был нанят для оценки участка земли в коммерческом зонировании небольшой фирмой. Зонирование решает, а физические характеристики участка идеальны для строительства большого супермаркета, гостиницы, театра или сети торговых магазинов. Исследования открыли следующую информацию.