

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОУВПО «АмГУ»

УТВЕРЖДАЮ
Зав.кафедрой «Экономики и
менеджмента организации»
_____ В.З.Григорьева
« ____ » _____ 2007г.

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС ПО ДИСЦИПЛИНЕ

для специальности 080502 – «Экономика и управление на предприятии (в
машиностроении)»

Составитель: И.С. Овчаренко, ст. преподаватель каф. ЭиМО

Благовещенск

2007

Печатается по решению
экономического факультета
Амурского государственного
университета

И.С. Овчаренко

Учебно-методический комплекс по дисциплине «Экономика недвижимости» для студентов очной и заочной форм обучения специальности 080502 «Экономика и управление на предприятии (в машиностроении)». - Благовещенск: Амурский гос. ун-т, 2007. – 72 с.

Учебно-методические рекомендации ориентированы на оказание помощи студентам очной и заочной форм обучения по специальности 080502 «Экономика и управление на предприятии (в машиностроении)» для формирования специальных знаний о недвижимых объектах, их особенностях и правовом регулировании.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ СТАНДАРТ

Рынок недвижимости: содержание основных понятий, законодательные и нормативные правовые акты; влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости; принципы и технологии оценки стоимости недвижимости; методы оценки недвижимости и их практическое использование; оформление результатов оценки недвижимости.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

«Амурский Государственный Университет»

ГОУВПО «АмГУ»

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной работе
Е.С. Астапова

«__» _____ 200__ г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

по «Экономике недвижимости»

для специальности(ей) 080502, Экономика и управление на предприятии (в машиностроении)

	080502 д/о	080502 з/о	
Курс	5	6	
Семестр	9	11	
Лекции	32	12 + 2 уст. в 10 сем.	
Практические занятия	16	6	
Зачет	9 семестр	11 семестр	
Контрольная работа		11 семестр	
Самостоятельная работа	82	112	
Всего часов	130	130	

2007

Составитель: И.С. Овчаренко, старший преподаватель

Факультет: экономический

Кафедра: Экономики и менеджмента организаций (ЭиМО)

Рабочая программа составлена на основании Государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования по направлению (специальности) 080502

Рабочая программа обсуждена на заседании кафедры ЭиМО

« 23 » января 2006 г. протокол № 7

Заведующий кафедрой _____ В.З. Григорьева

Рабочая программа одобрена на заседании УМС по специальности 080502_

« » _____ 2006 г. протокол № _

Председатель _____

СОГЛАСОВАНО

Начальник УМУ

Г.Н. Торопчина

« » _____ 2006 г.

СОГЛАСОВАНО

Председатель УМС факультета

Г.Ф.Чечета

« » _____ 2006 г.

СОГЛАСОВАНО

Заведующий выпускающей кафедрой

В.З. Григорьева

« » _____ 2006 г.

Рабочая программа переутверждена на 200_ - 200_ учебный год на заседании кафедры ЭиМО протокол № _ от « » _____ 200_ г.

Заведующий кафедрой _____ В.З. Григорьева

Рабочая программа переутверждена на 200_ - 200_ учебный год на заседании кафедры ЭиМО протокол № _ от « » _____ 200_ г.

Заведующий кафедрой _____ В.З. Григорьева

1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ «ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМО-

СТИ», ЕЕ МЕСТО В УЧЕБНОМ ПРОЦЕССЕ

«Экономика недвижимости» – одна из важнейших дисциплин в учебном плане экономических специальностей. Предметом дисциплины «Экономика недвижимости» являются рынок недвижимости, его особенности, процесс оценки стоимости объектов недвижимости.

Цель преподавания дисциплины - изучение основ экономики недвижимости, управления недвижимостью, изучение особенностей рынка недвижимости и недвижимости как товара, познакомить с основными понятиями, методологией и методиками расчета стоимости объектов недвижимости, а также привить навыки практического применения разнообразных технологий оценки недвижимости в экономике.

1.1. Задачи изучения дисциплины. По завершению обучения по дисциплине студент должен:

- знать объективные тенденции экономического развития, закономерности функционирования рынка недвижимости;
- знать приемы и методы управления недвижимостью;
- знать подходы и методы оценки различных видов недвижимого имущества;
- знать методологию анализа рыночной среды недвижимости;
- уметь проводить аналитическую, исследовательскую работу по оценке недвижимости.

1.1. Перечень дисциплин, усвоение которых студентами необходимо для изучения данной дисциплины:

- экономика предприятия;
- менеджмент;
- маркетинг;
- статистика;
- финансовый менеджмент

2. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

2.1. Федеральный компонент.

Рынок недвижимости: содержание основных понятий, законодательные и нормативные правовые акты; влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости; принципы и технологии оценки стоимости недвижимости; методы оценки недвижимости и их практическое использование; оформление результатов оценки недвижимости.

2.2. Наименование тем, их содержание, объем в часах лекционных занятий.

Тема 1. Сущность и общая классификация недвижимости.

Понятие и признаки недвижимости. Место недвижимости в рыночной системе. Общая классификация объектов недвижимости. Особенности недвижимости как товара. Жизненный цикл объектов недвижимости. Износ и амортизация недвижимости.

Тема 2. Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости.

Группировка и описание зданий и сооружений. Земельные участки. Виды лесов и многолетних насаждений. Обособленные водные объекты. Участки недр.

Тема 3. Право собственности на недвижимость.

Субъекты и объекты собственности. Содержание права собственности на недвижимость. Виды и формы собственности на недвижимость.

Тема 4. Общая модель рынка недвижимости.

Основные элементы рынка недвижимости. Функции рынка недвижимости. Субъекты рынка недвижимости. Виды рынков недвижимости.

Тема 5. Сделки на российском рынке недвижимости.

Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом. Форма сделок с объектами недвижимости. Действительные и ничтожные сделки. Купля-продажа, мена, дарение, рента, приватизация, продажа предприятия. Аренда, сов-

местная деятельность, сервитут, вклад в уставный капитал, ипотека, лизинг, безвозмездное пользование.

Тема 6. Операции с недвижимостью в жилищной сфере.

Основные положения и понятия. Приватизация и деприватизация жилых помещений. Обмен и мена жилыми помещениями, Дарение и наследование жилья. Рента и пожизненное содержание с иждивением собственников жилых помещений. Перевод жилых помещений в нежилой фонд.

Тема 7. Государственная и муниципальная недвижимость.

Понятия и основные положения. Продажа государственного имущества на аукционе. Операции с недвижимостью на коммерческом и инвестиционном конкурсах.

Тема 8. Аренда недвижимости и рынок прав недвижимости.

Аренда: понятие и функции. Принципы аренды недвижимости. Вид и формы аренды. Экономический механизм аренды недвижимости. Правовые основы аренды недвижимости. Особенности аренды отдельных видов недвижимости.

Тема 9. Управление недвижимостью.

Цели и принципы управления недвижимостью. Формы государственного регулирования рынка недвижимости. Государственная регистрация прав на недвижимость. Внешнее и внутреннее управление.

Тема 10. Оценка недвижимости.

Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки стоимости недвижимости. Подходы к оценке стоимости недвижимых объектов: затратный, сравнительный, доходный. Методы оценки недвижимости в рамках подходов. Основные методы оценки стоимости земельных участков. Оценка зданий и сооружений. Оформление отчета об оценке объекта недвижимости.

2.3. Практические и семинарские занятия, их содержание и объем в часах.

Тема 1. Анализ рынка недвижимости.

Группировка объектов недвижимости. Анализ тенденций рынка недвижимости.

Вопросы для обсуждения

1. Дайте понятие недвижимости.
2. Охарактеризуйте основные признаки недвижимости.
3. Особенности недвижимости как товара.
4. Группировка недвижимости.
5. Охарактеризуйте основные элементы рынка недвижимости.
6. Ваши предложения по развитию рынка недвижимости.

ЗАДАЧА

Применяя метод группировок проанализируйте структуру предложения по районам города и по типу квартир. Результаты оформите в виде таблиц и диаграмм. Сделайте выводы.

3618	Лазо-Амурская	9	9	59	38	К	Л	Н	15	Г/Х	Г	280 т. Р
3604	МКР-2	5	5	70	37	П	Б	Н	20	Г/Х	Э	300 т. Р
3603	Ленина-Мухомя	1	5	60	40	К	Л	Н	20	Г/Х	Г	350 т. Р
3503	Воронкова-Васильева	4	5	70	47	П	Б	Н	15	Г/Х	Э	280 т. Р
3589	Ленина-Батарейная	3	5	57	42	К	Б	С		Г/Х	Г	280 т. Р
3588	Игнатьевское ш.-Дыгачево	4	9	60	40		Л	Н	11		Э	280 т. Р
3586	Мухомя-Пролетарская	1	4	110				Н			Э	4500 Р
3584	Зейская-Тестраляная	2	5	67	42	П	Б	С	33	Г/Х	Г	280 т. Р
3576	Ленина-Мухомя	4	5			К	Б	С		Г/Х	Г	320 т. Р
3575	МКР-3	3	9	60	39	К	Л	Н	3	Г/Х	Э	300 т. Р
3573	МКР-2	5	5	68		П	Б	Н	17	Г/Х	Э	290 т. Р
3562	Ленина-Шимановского	3	14	80	58	К	2Л	Н	15	Г/Х	Э	450 т. Р
3561	пер. Угловой-Красноармейская	4	4	57	37	П	Л	Н	20	Г/Х	Г	210 т. Р
3556	Мясомыбийат	4	5	71	47	П	Б	Н	6	Г/Х	Э	200 т. Р
3544	Мухомя-Амурская	3	10	65	41	П	Б	Н	5	Г/Х	Э	390 т. Р
3533	СОПЛИТ	2	9	150	80	К	Л	Н	5	Г/Х	Э	35 т. З
3529	Чайковского-Политехническая	4	5	50	37	П	Б	С	25	Г/Х	Г	240 т. Р
3528	Чайковского-Ленина	5	5	50	37	П	Б	С	28	Г/Х	Г	
3523	Игнатьевское ш.-Васильева	2	9	67		П	Л	Н	10	Г/Х	Э	280 т. Р
3516	Ленина-Партизанская	3	5	64	42	П	Л	Н	10	Г/Х	Э	320 т. Р
3504	Мухомя-Ленина	1	5	61	41	П		Н	25	Г/Х	Г	270 т. Р
3502	Тайвань	4	5	59	39	К	Л	Н	15	Г/Х	Г	
3495	МКР-2	3	5	56	36	П	Б	С	22	Г/Х	Г	250 т. Р
3487	Калинина-Игнатьевское ш.	9	9	70	45	П	2Л	Н	11	Г/Х	Э	300 т. Р
3485	Мухомя-Пада	3	5	70	39	П	Б	Н	4	Г/Х	Г	200 т. Р
3479	Ломоносова-Шевченко	2	6	63	35	К	Б+Л	Н	3	Г/Х	Э	380 т. Р
3478	Астраханская	2	5	52	33	К		С	24	Г/Х	Г	160 т. Р
3475	Б.Хмельницкого-Свободная	4	5	71	46	П	Л	Н	12	Г/Х	Э	300 т. Р
3463	Калинина-Свободная	2	5	56	35	П	Б	С	25	Г/Х	Г	
3458	Белогорье	2	4	75	58	К	2Б	Н	20	Г/Х	Г	120 т. Р
3446	Астраханская	2	5	75		П	Б	С	25	Г/Х	Г	180 т. Р
3443	Кузнецкая-Горького	2	5			П	Б	Н	15	Г/Х	Г	
3432	МКР-2	1	9	72		К	2Л	Н		Г/Х	Э	330 т. Р
3428	Горького-Кузнецкая	4	9	68	44	П	Л	Н	8	Г/Х	Э	400 т. Р
3421	Ломоносова-Шевченко	2	5	56	43	К		С	30	К	Г	250 т. Р
3413	50 лет Октября-Тополиная	3	5	65	40	П	Л	Н	12	Г/Х	Э	
3406	Мухомя-Пада	4	5	50	36	П	Б	С	25	Г/Х	Г	140 т. Р
3405	Амурская-Трудовая	5	5	60	39	П	Б	С	29	Г/Х	Г	250 т. Р
3368	Шимановского	1	1	81	54	П		Н				7500 З
3366	Мухомя-Зейская	8	10	68		М	Б	Н	2	Г/Х	Э	430 т. Р
3358	Мухомя	1	5	60	40	П		Н	20	Г/Х	Г	
3357	Мухомя-Пролетарская	1	5	60	40	П		Н	20	Г/Х	Г	
3348	Чезаре-Чайковского	4	5	64	40	П	Л	Н	13	Г/Х	Э	350 т. Р
3344	Калинина-Красноармейская	2	5	56		П	Б	Н	24	Г/Х	Г	280 т. Р

Тема 2. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.

Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости. Износ объекта недвижимости: физический, функциональный, внешний.

Вопросы для обсуждения

1. В чём суть подхода?
2. В чём заключается суть метода чистых активов?
3. В чём заключается суть метода ликвидационной стоимости?
4. Что такое износ недвижимого объекта?
5. Виды износа.
6. Расчёт износа.

ЗАДАЧА

Краткое описание объекта оценки

Местонахождение объекта: г. Благовещенск, ул. А

территориальный пояс - 5

климатический район - 1

Наименование (назначение) объекта: Магазин

Основные параметры объекта:

количество этажей - 1

общая площадь (площадь застройки) – 152,5 м²

объем по наружному обмеру – 602 м³

группа капитальности - 2

год ввода в эксплуатацию - 1979

Таблица 1– Описание улучшений

Общая характеристика	Отдельно стоящее здание используемое под магазин с одним торговым залом
Площадь общая, м ²	104,4
Площадь торговая, м ²	59,1
Класс капитальности	2
Качество строительства	Хорошее
Нормативный срок службы, лет	100
Фактический срок службы, лет	25
Сведения о капитальном ремонте	В 2000 г. выполнен «Евроремонт»

Таблица 2 – Характеристика износа основных конструктивных элементов

Конструктивный элемент	Износ, согласно ВСН, %	Доля площади, подверженная данному износу, %	Общий износ, %
Фундамент	40	100	40
Стены	40	100	40
Перекрытие	50	60	30
Полы	20	100	20
Окна	20	100	20
Двери	20	100	20
Внутренняя отделка	40	75	30
Водопровод	30	33	10
Электросети	30	33	10
Канализация	30	33	10
Система отопления	30	33	10
Вентиляция	20	50	10

Действительный возраст на дату оценки: 25 лет

Прогнозируемый общий срок службы здания: 100 лет

Тип расчета: *Экспертный*

Таблица 3 – Расчет исправимого физического износа

№ п/п	Конструкции и элементы с признаками износа	Стоимость устройства нового элемента, руб.	% износа	Износ, руб. (3×4)	Остаточная стоимость, руб. (3-5)
1	2	3	4	5	6
1	03 - Ленточные каменные фундаменты				
2	10 - Кирпичные стены				
3	20 - Кирпичные перегородки				
4	30 - Перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит				
5	36 - Деревянная крыша				
6	45 - Полы из керамических плиток				
7	51 - Деревянные оконные блоки и двери				
8	Внутренняя отделка				
9	61 - Система горячего водоснабжения				
10	62 - Система центрального отопления				
11	63 - Система холодного водоснабжения				
12	64 - Система канализации				
13	65 - Система электрооборудования				
14	73 - Система вентиляции				

№ п/п	Конструкции и элементы с признаками износа	Стоимость устройства нового элемента, руб.	% износа	Износ, руб. (3×4)	Остаточная стоимость, руб. (3-5)
15	74 - Прочие				
	ИТОГО				

Стоимость устройств новых элементов взята на основании удельных весов конструктивных элементов принятых согласно УПВС.

Процент износа элементов объекта оценки принят на основании визуального осмотра объекта оценки и нормативного срока службы конструктивных элементов объекта оценки.

Таблица 4 – Расчет неисправимого износа короткоживущих элементов

№ п /п	Конструкции и элементы	Остаточная стоимость, руб.	Факт. срок эксп., лет	Общий прогноз. срок эксп., лет	Коэфф. износа (4/5)	Износ, руб. (3×6)
1	2	3	4	5	6	7
1	Кирпичные перегородки		25	60		
2	Деревянная крыша		3	50		
3	Крыша		3	15		
4	Полы из керамических плиток		3	30		
5	Деревянные оконные блоки и двери		3	30		
6	Внутренняя отделка		3	2		
7	Система горячего водоснабжения		3	20		
8	Система центрального отопления		3	20		
9	Система холодного водоснабжения		3	20		
10	Система канализации		3	30		
11	Система электрооборудования		3	30		
12	Система вентиляции		3	60		
	ИТОГО					

Таблица 5 – Расчет неисправимого физического износа долгоживущих элементов

1	Стоимость нового строительства, руб.	
2	Минус Исправимый физический износ (отложенный ремонт), руб. (таб.№10)	
3	Минус Стоимость короткоживущих элементов с неисправимым физическим износом, руб. (таб.№11)	
4	Итого стоимость долгоживущих элементов с неисправимым физическим износом, руб. (п. 1 – п. 2 – п. 3)	
5	Фактический возраст здания, лет	
6	Общий срок эксплуатации, лет	
7	Коэффициент к определению износа (п.5/п.6)	
8	Неисправимый физический износ долгоживущих элементов, руб. (п.4×п.7)	

Таблица 6 –Общий физический износ объекта оценки

№ п/п	Показатели	Сумма, руб.
1	Исправимый физический износ (отложенный ремонт)	
2	Неисправимый физический износ короткоживущих элементов	
3	Неисправимый физический износ долгоживущих элементов	
4	ИТОГО (п.1+п.2+п.3)	

Функциональный износ.

Функциональное устаревание означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами. Для объекта оценки устранимым функциональным износом является установка кондиционеров в торговом зале магазина. Так как в 2000г. в здании был выполнен Евроремонт одновременно с этим были установлены и кондиционеры, устранимый функциональный износ принимаем равным нулю.

Неустранимое функциональное устаревание измеряется потерями в сборе арендной платы. В работе расчет неустранимого функционального износа не проводился.

Внешний (экономический) износ.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости имущества

вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения. На момент оценки экономическая ситуация в стране достаточно стабильная, внешний износ принимаем равный нулю.

Таблица 7 – Рыночная стоимость объекта затратным методом

	Наименование	Стоимость, руб.
1	Восстановительная стоимость	
2	Устранимый физический износ	
3	Остаточная стоимость (п. 1- п.2)	
4	Неустранимый физический износ	
5	Стоимость зданий за вычетом физического износа (п.3-п.4)	
6	Функциональный износ	
7	Стоимость зданий за вычетом функционального износа	
8	Внешний (экономический) износ	
9	Рыночная стоимость объекта (п.5-п.6-п.8)	
10	Стоимость земельного участка под объектом	
11	Рыночная стоимость объекта с земельным участком (п.9+п.10)	

Тема 3. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.

Подбор объектов аналогов. Метод прямого сравнения. Методы внесения корректировок.

Вопросы для обсуждения

1. В чём суть подхода?
2. В чём заключается суть метода рынка капитала?
3. В чём заключается суть метода сделок?
4. В чём заключается суть метода отраслевых коэффициентов?

5. Что такое корректировка данных и зачем она нужна?
6. Основные правила внесения корректировок.
7. Основные методы внесения корректировок.

ЗАДАЧИ

1. Определить величину корректировки цен продаж на наличие гаража на даче, используя метод парного анализа продаж.

Описание недавно проданных дачных участков

№ п/п	Размер, соток	Расстояние до города, км	Водоем	Состояние дорог	Баня	Гараж	Цена продажи, тыс. р.
1	5	50	-	Плохое	-	+	40
2	5	55	Река	Среднее	+	+	55
3	5	55	Озеро	Среднее	-	+	52
4	10	50	Река	Среднее	+	-	52
5	10	55	Озеро	Среднее	+	-	50
6	5	55	Река	Среднее	+	--	50
7	5	50	-	Плохое	-	-	34
8	10	50	Река	Среднее	+	+	60
9	10	55	Озеро	Среднее	+	+	57
10	5	55	Озеро	Среднее	-	-	45

2. Требуется определить корректировки на отличия, имеющиеся между складскими помещениями.

Данные о складских помещениях

Элементы сравнения	Условные номера складов		
	№1	№2	№3
Объем, м ³	1000	1100	1000
Местоположение относительно центра города	район средней отдаленности	район средней отдаленности	отдаленный район
Цена продажи, тыс. р.	2000	2200	1700

Характеристики, не нашедшие отражения в таблице, схожи у всех трех сравниваемых объектов.

3. Требуется оценить однокомнатную квартиру, используя данные о парных продажах.

Данные об аналогичных продажах

Параметр	Оцениваемая квартира	Недавно проданные квартиры		
		кв.1	кв.2	кв. 3
Лоджия	+	-	+	-
Этаж / этажность	3/5	1/5	1/5	3/5
Цена продажи, тыс. р.	-	350	360	375

4. Нужно определить стоимость складского помещения, расположенного в районе А, если известны следующие данные о недавних продажах объектов-аналогов:

№ продажи	Цена продажи, тыс. р.	Характеристики относительно объекта оценки		Район
		Подъездные пути	Пожаро-охранная сигнализация	
1	790	Хуже на 15%	Аналогичная	А
2	940	Аналогичные	Хуже на 5 %	С
3	870	Лучше на 10 %	Аналогичная	Д

Известно также, что складские помещения в районе А дешевле, чем в районе С, на 10 % и дороже, чем в районе Д, на 15%.

Рассчитать скорректированные цены продаж объектов-аналогов, используя метод мультипликативных процентных отклонений.

5. Нужно определить площадь земельного участка, на котором расположено одноэтажное здание размером 20 х 25 м.
6. Используя парный анализ продаж, определите стоимость квартиры.

Данные о сопоставимых продажах

Отличия объектов сравнения	Оцениваемая квартира	Данные о недавно проданных квартирах		
		Кв. 1	Кв. 2	Кв. 3
Балкон	-	-	+	+
Этаж / этажность	3/5	5/5	5/5	3/5
Цена продажи, тыс. р.	?	450	455	495

7. Определите стоимость не имеющего улучшений земельного участка размером 15 соток, расположенного на ул. Солнечная, если известна следующая информация об аналогичных участках:

Параметры	Участок № 1	Участок № 2	Участок № 3	Участок № 4
Цена и условия сделки	Обмен с доплатой 100 тыс. р. на комнату	20 тыс. р. наличными	Обмен на легковой автомобиль «А» 1979г. выпуска	30 тыс. р. наличными
Улучшения	-	-	фундамент 10 x 10	фундамент 10x10
Размер участка, соток	20	15	14	15
Местоположение	ул. Ударная	ул. Ударная	ул. Горная	ул. Солнечная

Имеется также следующая информация:

стоимость земли на ул. Солнечной выше в среднем на 5%, чем на ул. Ударной, и ниже на 20%, чем на ул. Горной;

рыночная стоимость автомобиля марки «А» 1979 г. выпуска 25 тыс. р.;

стоимость комнаты 125 тыс. р.;

затраты на возведение фундамента 10x10 м = 9 тыс. р.

Тема 4. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом.

Вопросы для обсуждения

1. В чём суть подхода?
2. Охарактеризуйте технологию использования подхода.
3. В чём заключается суть метода капитализации?
4. В чём заключается суть метода дисконтированных денежных потоков?

5. В чём заключается суть метода техники остатка?

ЗАДАЧИ

1. Рассчитать стоимость объекта недвижимости методом капитализации на основе следующих данных.

Показатели	Ед. изм.	Количество
Ставка аренды за месяц	р./кв. м	65
Площадь оцениваемого помещения	кв. м	20
ПВД за год	тыс.р.	
Убытки от недозагрузки помещений, смены арендаторов, недосбора арендной платы	тыс.р.	0,16
ДВД за год	тыс.р.	
Расходы арендодателя, всего:	тыс.р.	3,58
в том числе:		
- по управлению,	тыс.р.	1,54
- на страхование,	тыс.р.	0,04
- налог на имущество,	тыс.р.	0,96
- плата за землю	тыс.р.	1,04
ЧОД за год	тыс.р.	

2. Определить методом дисконтированных денежных потоков стоимость объекта недвижимости?

Показатели	1	2	3	4	5	Постпрогнозный период
Площадь, кв. м	1000	1000	1000	1000	1000	1000
Индекс цен	1,0	1,05	1,05	1,1	0,95	1,0
Арендная ставка в месяц, руб./кв. м	200					
ПВД, руб.						
Потери от недозагрузки, %	5,0	2,0	2,0	3,0	5,0	5,0
ДВД, руб.						
Индекс роста расходов	1,0	1,02	1,05	1,05	1,0	0,95
Расходы, руб.	72000					
Инвестиции в объект, руб.	100000					
Расходы по обслуживанию долга, руб.	15000	15000	15000			

Операционные расходы всего, руб.						
ЧОД, руб.						
Норма дисконта, %	0,2					
Коэффициент дисконтирования						
Чистый дисконтированный операционный доход, руб.						
Стоимость реверсии, руб.						
Норма дисконта для реверсии, %	0,17					
Текущая стоимость реверсии, руб.						
Стоимость объекта недвижимости, руб.						

Тема 5. Согласование результатов оценки. Оформление отчета об оценке.

Содержание и оформление отчета об оценке.

Вопросы для обсуждения

1. Что такое отчёт об оценке недвижимости?
2. Основные требования к содержанию отчёта.

2.4. Тесты по курсу «Экономика недвижимости»

УТВЕРЖДАЮ:

Зав. кафедрой «Экономика и менеджмент организации»

_____ В.З. Григорьева

« ___ » _____ 200_ г.

Тесты

1. Часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю - это:

- а) земельный участок;
- б) земельный фонд;
- в) естественный фонд.

2. Недвижимость (недвижимое имущество) включает в себя:

- а) все материальное имущество над поверхностью земли или прикрепленное к земле;
- б) все материальное имущество;
- в) земельные участки.

3. К недвижимым вещам относятся:

- а) железные дороги, космические объекты;
- б) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;
- в) все перечисленное.

4. По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:

а) неподвижность, материальность, долговечность;

б) неподвижность, весомость, долговечность;

в) уникальность, весомость, долговечность.

5. Основные фонды делятся:

а) на движимые и недвижимые;

б) на материальные и нематериальные;

в) на временные и постоянные. 6. В состав зданий включаются:

а) коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации;

б) то же и водо-, газо-, теплопроводное оборудование;

в) то же и фундаменты под котлами, генераторами, станками.

7. Жилье - это:

а) здания, предназначенные для постоянного проживания;

б) передвижные щитовые домики, плавучие дома;

в) все перечисленное.

8. Сооружения - это:

а) шахты, тоннели, дороги, плотины;

б) стадионы, бассейны;

в) все перечисленное.

9. Земельная рента определяется как:

а) частное от деления расчетной величины стоимости на срок капитализации;

б) произведение расчетной величины стоимости и срока капитализации;

в) фиксированный процент от расчетной величины стоимости.

10. Какая из перечисленных ниже характеристик относится к жилью повышенной комфортности:

а) общая площадь квартиры не менее 70 кв. м;

б) наличие гостиной, площадью не менее 17 кв. м;

в) все перечисленное.

11. Какой вид коммерческой недвижимости непосредственно приносит доход:

а) собственно коммерческая недвижимость;

б) промышленная недвижимость;

в) все перечисленное.

12. Какие виды недвижимости могут переходить в движимое имущество:

- а) леса и многолетние насаждения;
- б) предприятия как имущественные комплексы;
- в) обособленные водные объекты.

13. Сколько процентов от цены объекта недвижимости в Санкт-Петербурге составляют издержки, которые несут покупатели и продавцы при заключении сделок с жилой недвижимостью:

- а) 30%;
- б) 10%;
- в) 3%.

14. Каков средний срок реализации недвижимости:

- а) 1 - 2 месяца;
- б) 3 - 4 месяца;
- в) 6 месяцев.

15. Является ли рынок недвижимости разновидностью рынка услуг:

- а) да;
- б) частично;
- в) нет.

16. Сколько процентов от цены составляют транзакционные (операционные) издержки для коммерческой недвижимости:

- а) 25%;
- б) 7%;
- в) 1%.

17. Национализация имущества - это:

- а) передача из частной собственности в собственность государства;
- б) передача государственного или муниципального имущества в собственность отдельных лиц или коллектива;
- в) принудительное отчуждение, изъятие имущества.

18. Средняя продолжительность цикла строительства и реконструкции объектов недвижимости составляет:

- а) 2 - 2,5 года;

б) 2,5 - 3 года;

в) 3 - 3,5 года.

19. К операциям с недвижимостью со сменой собственника относятся:

а) приватизация; национализация, банкротство;

б) купляпродажа, наследование, дарение, мена;

в) инвестирование в недвижимость, залог, аренда.

20. Какой главой ГК РФ устанавливаются общие правила прекращения право собственности на предприятие как единый имущественный комплекс:

а) 15;

б) 16;

в) 17.

2.5. Контрольная работа, ее характеристика.

Цель контрольной работы – закрепление теоретических и практических знаний, овладение методами и приемами, применяемыми в ходе оценки стоимости объектов недвижимости.

В процессе подготовки контрольной работы студент должен:

овладеть основами анализа, методами сбора и обработки информации, необходимой для оценки объекта недвижимости и оформления отчета об оценке;

освоить методику оценки объектов недвижимости.

Объект оценки выбирается студентом самостоятельно.

Содержание контрольной работы:

1. Подходы и методы оценки объектов недвижимости.

2. Анализ рынка недвижимости субъекта РФ (месторасположения объекта оценки).

3. Определение стоимости объекта оценки

3.1. Затратный подход

3.2. Сравнительный подход

3.3. Доходный подход

3.4. Согласование результатов оценки

2.6. Самостоятельная работа студентов.

Самостоятельная работа студентов включает следующие виды работ:

- подготовку к семинарам, практическим занятиям, зачету;
- работу с периодическими изданиями, с нормативно-правовой документацией;
- текущие консультации;
- контрольные работы

2.7. Распределение часов по курсу «Экономика недвижимости»

Наименование тем	Количество часов					
	Д/о			З/о		
	Лек-ции	Прак.	СМР	Лекции	Практ.	СРС
Сущность и общая классификация недвижимости.	2			2		
Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости.	2					2
Право собственности на недвижимость.	2		4			6
Общая модель рынка недвижимости.	4		4	2		6
Сделки на российском рынке недвижимости.	2		8	2		8
Операции с недвижимостью в жилищной сфере.	2		8			8
Государственная и муниципальная недвижимость.	2		2			2
Аренда недвижимости и рынок прав недвижимости.	2		4	2		4
Управление недвижимостью.	2		4			6
Оценка недвижимости.	12			6		8
Анализ рынка недвижимости.		2	6			8
Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.		4	6			10
Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.		4	6		2	8
Оценка стоимости недвижимости доходным подходом.		4	6		2	8
Согласование результатов оценки. Оформление отчета об оценке.		2	4		2	4
Контрольная работа			20			24
Итого	32	16	82	14	6	112

2.8. Перечень и темы промежуточных форм контроля знаний.

Промежуточный контроль знаний студентов по дисциплине проводится в форме устных и письменных опросов на практическом занятии.

2.9. Вопросы к зачету:

1. Понятие и признаки недвижимости.
2. Место недвижимости в рыночной системе.
3. Общая классификация объектов недвижимости.
4. Особенности недвижимости как товара.
5. Жизненный цикл объектов недвижимости. Износ и амортизация недвижимости.
6. Группировка и описание зданий и сооружений.
7. Земельные участки.
8. Виды лесов и многолетних насаждений.
9. Обособленные водные объекты.
10. Участки недр.
11. Субъекты и объекты собственности.
12. Содержание права собственности на недвижимость.
13. Виды и формы собственности на недвижимость.
14. Основные элементы рынка недвижимости.
15. Функции рынка недвижимости.
16. Субъекты рынка недвижимости.
17. Виды рынков недвижимости.
18. Понятие и виды сделок с недвижимым имуществом.
19. Форма сделок с объектами недвижимости.
20. Приватизация и деприватизация жилых помещений.
21. Обмен и мена жилыми помещениями.
22. Дарение и наследование жилья.
23. Рента и пожизненное содержание с иждивением собственников жилых помещений.

24. Перевод жилых помещений в нежилой фонд.
25. Продажа государственного имущества на аукционе.
26. Операции с недвижимостью на коммерческом и инвестиционном курсах.
27. Аренда: понятие и функции. Принципы аренды недвижимости.
28. Вид и формы аренды. Экономический механизм аренды недвижимости.
29. Правовые основы аренды недвижимости.
30. Цели и принципы управления недвижимостью.
31. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
32. Государственная регистрация прав на недвижимость.
33. Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки стоимости недвижимости.
34. Затратный подход.
35. Сравнительный подход.
36. Доходный подход.
37. Основные методы оценки стоимости земельных участков.

2.10. Критерии оценки:

На оценку «зачтено» – студент должен правильно ответить на вопросы преподавателя и решить задачу.

3. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

3.1. Основная литература.

1. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. - М., 2004.
2. Горемыкин В., Булов Э. Экономика недвижимости – М.: Филин, 2003 год.
3. Максимов С.Н. Экономика недвижимости: Учебное пособие. - С.-Пб., 2003.
4. Старинский В.Н., Асаул А.Н., Кускова Т.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие / Под ред. Г.А. Краюхина. - С.-Пб., 2005.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - СПб, 2003 г.
6. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности»
7. Федеральный закон №157-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон об оценочной деятельности»
8. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / Под общ. ред. П.Г. Грабового. – М. 2004.

3.2. Дополнительная литература, другие информационные источники.

1. Теории и методы оценки недвижимости: Учебное пособие / Под ред. Ештова В.Е. - СПб.: 2002 г.
2. Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости. — М.: Финансы и статистика, 2002 г.
3. Ардемасов Е.Б., Горбунов А.А., Песоцкая Е.В. Маркетинг в управлении недвижимостью / Под ред. А.А. Горбунова. - С.-Пб., 2005

СОДЕРЖАНИЕ

1. Цель и задачи дисциплины, ее место в учебном процессе	6
2. Содержание дисциплины «Экономика недвижимости»	7
2.1. Федеральный компонент	7
2.2. Наименование тем, их содержание, объем в часах лекционных занятий	7
2.3. Тематика практических занятий, типовые задания	8
2.4. Тесты по курсу «Экономика недвижимости»	20
2.5. Контрольная работа, ее характеристика	23
2.6. Самостоятельная работа студентов	23
2.7. Распределение часов по курсу «Экономика недвижимости»	24
2.8. Перечень и темы промежуточных форм контроля знаний	24
2.9. Вопросы к зачету	25
2.10. Критерии оценки	25
3. Учебно - методические материалы по дисциплине	26
3.1. Основная литература	26
3.2. Дополнительная литература	26