

Направление: 080100.62 Экономика	Профиль: Экономика предприятий и организаций
Форма обучения: заочная - сокращенный срок обучения	Курс: 4
Дисциплина: Экономика недвижимости	Вид контроля: контрольная работа

Контрольная работ по дисциплине «Экономика недвижимости» включает в себя 3 задания:

1. Реферат согласно варианту. Вариант выбирается по сумме двух последних цифр зачетки. Темы реферата - приложение 1.
2. Исследование рынка жилья на примере города проживания студента. Задание - приложение 2.
3. Оценка объекта недвижимости согласно рыночному подходу. Задание - приложение 3.

Приложение 1.

Вариант	Тема реферата
1	Виды и формы сделок с недвижимостью в соответствии с нормативно-законодательной базой РФ.
2	Регистрация прав на недвижимое имущество РФ: особенности и основные принципы.
3-	Социально-экономические особенности рынка недвижимости.
4	Рыночная стоимость и принципы оценки недвижимости,
5	Ипотечное кредитование как вид залогового права.
6	Рынок городского жилья.
7	Рынок загородного жилья.
8	Рынок нежилых помещений.
9	Рынок промышленной недвижимости.
10	Затратный подход к оценке стоимости недвижимости: основные принципы и особенности.
И	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости: основные принципы и особенности.
12	Рыночный подход к оценке стоимости недвижимости: основные принципы и особенности.
13 -	Риэлтерские фирмы: структура и функции.
14	Международные стандарты оценки недвижимости.
15	Налогообложение недвижимости в РФ: основная направленность
16	Страхование недвижимости в России и за рубежом (сравнение принципов).
17	Основные характеристики городского пространства
18.	Предприятие как имущественный комплекс.
19	Аренда объектов недвижимости.
20	Земельные участки - как важнейший объект недвижимости.

Приложение 2.

Исследование выполняется на основе прайс-листов и объявлений о продаже недвижимости. (Приложить вырезки или ксерокопии данных из газет, на основе которых выполнено задание).

1. Обосновать возможность объективного сравнения квартир и сложность и необъективность сравнения жилых домов, жактов, квартир гостиничного типа.
2. Перечислить факторы, влияющие на оценку квартир. Обосновать выбор факторов.
3. Выполнить сравнение стоимости квартир по следующим группам:
 - 1-комнатные квартиры;
 - 2-комнатные квартиры;
 - 3-комнатные квартиры;
 - 4-комнатные и более квартиры.

По каждой группе определить:

- 1) квартиру с максимальной стоимостью;
 - 2) квартиру с минимальной стоимостью;
 - 3) среднюю цену квартиры данной группы;
 - 4) среднюю стоимость 1 м² квартир данной группы.
4. На основе полученных данных ответить на следующие вопросы:
 - квартиры какой группы являются самыми дорогостоящими?
 - квартиры какой группы являются самыми дешевыми?
 - привести зонирование города по престижности квартир.

Все ответы должны быть обоснованы.

Приложение 3.

Используя результаты задания № 2, выполнить оценку конкретного объекта недвижимости, например, своей квартиры или дома, согласно рыночному подходу. Оформить отчет об оценке объекта недвижимости, согласно приведенной форме. Обосновать полученную стоимость и факторы, повлиявшие на нее.

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**о рыночной стоимости трехкомнатной квартиры,
расположенной по адресу : Россия,**

по состоянию на 19 июня 2000 года.

I ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.

Заказчик поручает, а Исполнитель производит определение рыночной стоимости отдельной трехкомнатной квартиры расположенной по адресу: Россия,

1. Реквизиты Исполнителя.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ», РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ : ЛИЦЕ ДИРЕКТОРА ЕЩЕНКО ВАДИМА ГЕОРГИЕВИЧА

2. Реквизиты Заказчика.

Щербакова Ирина Анатольевна, проживающая по адресу: Россия,

3. Оценщики.

Оценщик Дробина Наталья Васильевна.

4. Цель оценки.

Определение рыночной стоимости отдельной трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: : Россия

5. Форма отчетности.

Экспертное заключение об определении рыночной стоимости рыночной стоимости отдельной трехкомнатной квартиры расположенной по адресу: Россия.

РЕЗУЛЬТАТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ЗАКЛЮЧЕНИИ, МОГУТ ИСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО В УКАЗАННЫХ ЦЕЛЯХ.

II. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЕРМИНЫ

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, за которую объект может быть продан на открытом конкурентном рынке при всех условиях, удовлетворяющих справедливым торгам, когда продавец и покупатель действуют честно и осознанно и цена не назначается под давлением. Это определение подразумевает, что совершение продажи на определенную дату и передача юридических прав (титула) от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

продавец и покупатель действуют в рамках закона на основе типичных мотивировок;

обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;

объект выставлен на открытом рынке достаточное время;
цена не является средством специального кредитования или уступки какой-либо из сторон, участвующих в сделке;
оплата производится в денежной форме (наличной или безналичной) и не сопровождается дополнительными условиями.

1. Описание объекта оценки.

Оцениваемый объект представляет собой трехкомнатную квартиру, неположенную на 3-м этаже 5-этажного кирпичного дома. Комнаты полированные, есть балкон. Внутренняя отделка квартиры:

Потолок - беленый;
Стены - оклеены обоями;
Пол - линолеум по бетонной стяжке
(санузел - плитка);
окна, двери - дерево, покрыто лаком;

Все инженерные коммуникации централизованные. Санузел отдельный.

Квартира имеет следующую площадь :

общая	54 кв.м.;
жилая	34,3 кв.м.;
кухня	7,8 кв.м.;

2. Процедура оценки.

Процедура оценки включает в себя следующие этапы :

- осмотр объекта;
- применение трех подходов к оценке (по возможности):
 - затратный метод,
 - метод сравнительного анализа продаж,
 - метод капитализации дохода;
- сведение стоимостных показателей в итоговую оценку стоимости;
- подготовка отчета об оценке

3. Описание затратного метода.

Расчет стоимости затратным методом отражает фактические затраты на воспроизводство точной копии (абсолютный аналог) или объекта аналогичного по своему назначению (функциональный аналог). Данный метод применим в тех случаях, когда не существует развитого рынка на определенные виды объектов недвижимости, когда строение не является результатом типового строительства и носит ярко выраженный характер.

4. Описание метода сравнительного анализа продаж.

Определение рыночной стоимости методом сравнения необходимо осуществлять только в случаях, когда существует развитый рынок на определенные виды объектов недвижимости, когда строение является результатом типового строительства.

5. Описание метода капитализации дохода.

Подход с точки зрения капитализации дохода основан на том, что измеряется текущая стоимость будущих выгод от владения имуществом. Поток дохода в период владения и выручка от последующей перепродажи имущества капитализируются в текущую общую стоимость.

III. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

Рыночная стоимость квартиры определяется методом сравнения продаж, так как в г. _____ существует развитый рынок недвижимости, а оцениваемый объект является результатом типового строительства.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ БАЗИРУЕТСЯ НА »ТРЕХ ПРИНЦИПАХ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ: СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ, ЗАМЕЩЕНИЯ И ВКЛАДА. С помощью ЭТОГО МЕТОДА ПОСРЕДСТВОМ АНАЛИЗА РЫНОЧНЫХ ЦЕН ПРОДАЖ АНАЛОГИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОДЕЛИРУЕТСЯ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ. В ТОМ СЛУЧАЕ, ЕСЛИ РАССМАТРИВАЕМЫЙ СЕГМЕНТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ СООТВЕТСТВУЕТ УСЛОВИЯМ СВОБОДНОЙ КОНКУРЕНЦИИ И НЕ ПРЕТЕРПЕЛ СУЩЕСТВЕННЫХ ИЗМЕНЕНИЙ, АНАЛОГИЧНЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ БУДЕТ ПРОДАН ЗА ТУ ЖЕ ЦЕНУ.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

На основе собранной официальной информации, уровня сложившихся цен на рынке недвижимости, с учетом основных характеристик оцениваемого объекта произведен выбор десяти сравнимых (базисных) объектов недвижимости и путем математических вычислений установлена стоимость 1 кв. м общей площади каждого из объектов.

Из числа сравнимых объектов исключены 2 объекта, у которых стоимость 1 кв. м общей площади является минимальной и максимальной, как величины случайные.

Определена средняя стоимость 1 кв. м общей площади.

Перемножая полученную среднюю стоимость 1 кв.м. на общую площадь квартиры получим рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Результаты сравнения представлены в таблице «Определения рыночной стоимости квартиры методом сравнительного анализа продаж».

	Ед.изм	Объект оценки	Объекты сравнения				
			1	2	3	4	5
цена продажи	руб						
Общая площадь	кв.м						
цена 1 кв.м.	руб/кв.м						
Местоположение.							
корректировка	%						
скорректиров.цена	руб/кв.м						
физические х-ки							
корректировка	%						
скорректиров.цена	руб/кв.м						
транспортная доступность							
корректировка	%						
скорректиров.цена	руб/кв.м						
объекты соц.быт							
корректировка	%						
скорректиров.цена	руб/кв.м						
экология							
корректировка	%						
скорректиров.цена	руб/кв.м						
Скор.цен.1 кв.м.							
Стоимость объекта							

Комментарии к таблице.

Для сравнения продаж взята информация риэлтерской фирмы "Прайд ",

Взяты аналоги пяти продаж, близких по конструктивным элементам, общей и полезной площади с объектом оценки. При корректировке было учтено:

- 1.Право собственности ,условия финансирования, продажи, рынка** для всех коэффициенты принимают объектов сравнения одинаковое, корректирующие нулевое значение и в таблице не указывались.
- 2. Местоположение.** Все объекты сравнения находятся в разных районах города, поэтому корректировка на этот элемент сравнения принимает значение: для объекта №№1-4 1%, №5 -5% соответственно.
- 3. Физические параметры (Общая площадь).** Отличные от объекта оценки. Корректировки составили 1%на каждые 10 кв.м. разности по площади.
- 4.Транспортная доступность.** Различная для объектов сравнения. Корректировки составили для объекта №1 0%, №№2,4 5% для объекта №3 2% для объекта №5 20%.
- 5. Наличие объектов соц,-бытового назначения.** Для объектов №№1,3,4 ноль %, для объектов №2 2%,№5 5%.
- 6. Экология.** Самая лучшая для объектов сравнения для объекта №5 корректировка минус 15%, и для объекта №2 минус 2%. Для остальных объектов корректировки равны нулю.

В таблице показаны объекты сравнения и те корректировки, которые были внесены исходя из имеющихся различий между сопоставимыми и оцениваемыми объектами
Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

IV ВЫВОД О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость при оценке объекта недвижимости предполагает достаточное наличие товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости

Выбирая метод сравнительного анализа продаж, как наиболее точный для данного объекта недвижимости, и округляя полученное значение, на дату оценки объект имеет **рыночную стоимость: сумма цифрами**

226480 рублен

(двести двадцать шесть тысяч четыреста восемьдесят рублей).