

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФГБОУ ВПО «Пензенская ГСХА»**

**Н.Н. Толочек**

# **ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ**

**Пенза 2015**

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФГБОУ ВПО «Пензенская ГСХА»**

**Н.Н. Толочек**

**ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Учебное пособие для студентов агрономического факультета,  
обучающихся по направлению подготовки 21.03.02  
«Землеустройство и кадастры»

Пенза 2015

УДК 332 (075)  
ББК 65.9(2) 32-5 (я 7)  
Т 52

Рецензент – С.Н. Алексеева, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Информатизация и организация производства» (ФГБОУ ВПО «Пензенская ГСХА»).

Печатается по решению методической комиссии агрономического факультета от 16 марта 2015 года, протокол № 10.

**Толочек, Наталья Николаевна**

**Т 52 Экономика недвижимости: учебное пособие / Н.Н.Толочек. – Пенза: РИО ПГСХА, 2015. – 219 с.**

Учебное пособие подготовлено в соответствии с Федеральным государственным образовательным стандартом высшего профессионального образования и программой курса с целью закрепления теоретических основ дисциплины, усвоения методов и приемов определения стоимости недвижимости, в том числе земельных участков.

Особое внимание уделено вопросам функционирования рынка недвижимости в РФ, ипотечного кредитования, рассмотрены правовые аспекты, принципы и технология оценки недвижимости.

Для студентов агрономического факультета, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

© ФГБОУ ВПО  
«Пензенская ГСХА», 2015  
© Н.Н. Толочек, 2015

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Введение.....</b>	<b>5</b>
<b>1 Основные элементы и особенности рынка недвижимости.....</b>	<b>9</b>
1.1 Общая модель рынка недвижимости как части инвестиционного рынка.....	9
1.2 Особенности инвестирования в недвижимость.....	16
1.3 Функции рынка недвижимости.....	21
1.4 Субъекты рынка недвижимости.....	23
1.5 Виды рынков недвижимости.....	29
Контрольные вопросы.....	35
<b>2 Правовые аспекты оценки недвижимости.....</b>	<b>36</b>
2.1 Юридическое понятие недвижимого имущества.....	36
2.2 Право собственности на недвижимость, включая землю.....	39
2.3 Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.....	44
2.4 Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.....	48
2.5 Государственный кадастр недвижимости.....	52
Контрольные вопросы.....	58
<b>3 Оценка недвижимости в рыночной экономике.....</b>	<b>59</b>
3.1 Основные понятия и оценочные категории.....	59
3.2 Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.....	62
Контрольные вопросы.....	68
<b>4 Принципы и технология оценки стоимости недвижимости... ..</b>	<b>69</b>
4.1 Принципы оценки, основанные на представлениях собственника.....	69
4.2 Принципы оценки, связанные с объектом недвижимости.....	71
4.3 Принципы оценки, обусловленные рыночной средой.....	75
4.4 Принцип лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.....	78
4.5 Технология оценки недвижимости.....	80
Контрольные вопросы.....	81
<b>5 Доходный подход к оценке недвижимости.....</b>	<b>82</b>
5.1 Метод валовой ренты.....	82
5.2 Метод капитализации доходов.....	83
5.3 Метод дисконтированных денежных потоков.....	102
Контрольные вопросы.....	112
<b>6 Затратный подход к определению стоимости недвижимости.</b>	<b>114</b>
6.1 Сущность и алгоритм затратного метода оценки.....	114

6.2 Методы определения полной стоимости воспроизводства или замещения.....	117
6.3 Виды износа и их определение.....	121
Контрольные вопросы.....	129
<b>7 Сравнительный подход к оценке недвижимости.....</b>	<b>130</b>
7.1 Этапы сравнительного подхода.....	130
7.2 Корректировка данных об аналогах объекта оценки.....	132
7.3 Согласование скорректированных цен.....	140
7.4 Преимущества и недостатки сравнительного подхода.....	142
Контрольные вопросы.....	145
<b>8 Методы оценки стоимости земельных участков.....</b>	<b>146</b>
8.1 Специфика земельного участка как объекта оценки.....	146
8.2 Доходный подход к оценке земельных участков.....	149
8.3 Сравнительный подход к оценке земельных участков.....	158
8.4 Затратный подход к оценке земельных участков.....	168
8.5 Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.....	182
8.6 Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.....	200
Контрольные вопросы.....	203
<b>Глоссарий.....</b>	<b>204</b>
<b>Литература.....</b>	<b>217</b>