

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

Введение	5
1 Основные элементы и особенности рынка недвижимости	9
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
2 Правовые аспекты оценки недвижимости	36
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
3 Оценка недвижимости в рыночной экономике	59
3.1 Основные понятия и оценочные категории.....	59
3.2 Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.....	62
Контрольные вопросы.....	68
4 Принципы и технология оценки стоимости недвижимости ...	69
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
5 Доходный подход к оценке недвижимости	82
5.1 Метод валовой ренты.....	82
5.2 Метод капитализации доходов.....	83
5.3 Метод дисконтированных денежных потоков.....	102
Контрольные вопросы.....	112
6 Затратный подход к определению стоимости недвижимости	114
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
7 Сравнительный подход к оценке недвижимости.....	130
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
8 Методы оценки стоимости земельных участков.....	146
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
Глоссарий.....	204
Литература.....	217