Министерство образования Российской Федерации

Государственное образовательное учреждение высшего профеСсионального образования

Тюменский государственный нефтегазовый

университет

Институт нефти и газа

Кафедра менеджмента

в отраслях ТЭК

### КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

по дисциплине: «Экономика недвижимости»

Вариант № 7

#### Выполнил: студент заочного

#### обучения

гр. МОзс – 01 Калачев С.А.

Проверил:

## Тюмень 2003

Содержание

1. Определение нормативной цены земли 3
2. Метод капитализации дохода и его использование при

оценке объектов недвижимости 5

Список использованной литературы 10

1.Определение нормативной цены земли

При решении практических вопросов землепользования в РФ применяется нормативная цена земли. Ставки земельного налога определяются с нормативной ценой земли. Порядок определения нормативной цены земли был установлен Постановлением Прави­тельства РФ от 25 февраля 1992 г. № 1992. По этому постановле­нию нормативная цена земли применятся для обеспечения эконо­мического регулирования земельных отношений при передаче зем­ли в собственность гражданам; установлении коллективной соб­ственности на землю; передаче по наследству; дарении; получении банковского кредита под залог земельного участка, а также в дру­гих случаях, предусмотренных земельным законодательством РФ.

Нормативная цена земли — это установленная правительством РФ минимальная цена земли. В соответствии с данным поста­новлением нормативная цена земли для конкретных земельных участков определялась в размере пятидесятикратной ставки зе­мельного налога в рублях за единицу площади земель соответ­ствующего целевого назначения.

Минимальный размер ставки земельного налога применялся в размере 100 руб. за 1 га. Нормативная цена земли при предостав­лении в городах и поселках земельных участков в собственность гражданам для жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, развития садоводства и животноводства определялась исходя из ставок земельного налога для этой категории платель­щиков.

Местным органам государственной власти по этому поста­новлению предоставлялось право при продаже земельных участков на конкурсной основе повышать нормативную цену земли, но не более чем на 50%.

Если земельные участки продавались па аукционах или при реализации заложенных в банк участков, уровень цен продажи таких участков не ограничивался. То есть в данном случае ре­шающую роль играл либо рыночный механизм, либо тайный сго­вор участников сделки.

В 1994 г. постановлением правительства РФ № 1204 норма­тивная цена земли была установлена в размере 200-кратной ставки земельного налога за единицу земельного участка. Через три года постановлением правительства РФ от 15 марта 1997 г. № 319 поря­док определения нормативной цены земли был изменен. Норма­тивная цена земли не должна превышать 75% уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения. По этому же постановлению органам местной власти были предоставлены права уточнять количество оценочных зон, устанавливать их границы, а также повышать или понижать нор­мативную цену земли, но не более чем на 25%.

В Санкт-Петербурге был установлен следующий порядок опре­деления нормативной цены земли: в соответствии со ст. 8 Закона Российской Федерации "О плате за землю" налог за городские земли уплачивается на основе средних ставок, приведенных в при­ложении к закону. Средние ставки дифференцируются по зонам градостроительной ценности территории городов, границы зон определяются в соответствии с экономической оценкой территории и генеральным планом городов.

В Петербурге границы зон градостроительной ценности утверждены Законом "О ставках земельного налога в Санкт-Петербурге в 1995 году" от 14.07.95,77-10.

В настоящее время территория Петербурга разделена на 19 зон градостроительной ценности в зависимости от месторасположения земельных участков. Центральная часть города (Невский проспект н прилегающие улицы), например, расположена в первой зоне гра­достроительной ценности. По мере удаления участков от центра изменяется номер зоны градостроительной ценности. Ставка зе­мельного налога используется также при определении норма­тивной цены земельных участков.

2. Метод капитализации дохода и его использование при оценке объектов недвижимости

Корректировки цен продаж сравнимой недвижимости дела­ются потому, что цены продаж ее известны, а стоимость оцени­ваемой недвижимости не известна. С помощью этой процедуры сравнения оценщик рассчитывает стоимость, определенную в идентификации проблемы, как стоимость на определенную дату. Данные типа коэффициентов дохода и ставок дохода могут такие быть получены с помощью анализа сравнения продаж. В подходе сравнения продаж оценщики рассматривают эти данные, но не относятся к ним как к элементам сравнения. Эти Данные применяются в методе капитализации дохода.

Капитализация дохода - это преобразование ожидаемых в будущем доходов в единовременно получаемую в настоящее время стоимость, т.е. превращение доходов в капитал.

В случае оценки полных прав собственности для расчета будущей выручки от продажи недвижимости используют цену перепродажи объекта недвижимости в целом. Эта цена определяется будущей стоимостью земли, степенью износа здании и сооружений издержками на совершение сделки по продаже объекта. При оценке стоимости собственного капитала инвестиций цены продажи всего объекта вычитают остаток долга по ипотечному кредиту.

В оценке недвижимости используют две основные процедуры приведения будущих доходов к их текущей стоимости: с использованием коэффициента капитализации и ставки дисконта. Коэффициент капитализации применяется к доходам одного года. Обычно это первый прогнозный год. Расчет стоимости производится по формуле:

К=Кt/(1+n)

К - текущая стоимость (т.е. стоимость в настоящее вре­мя), руб.

Кt - доход, ожидаемый к концу t года (t=1 год), руб.;

n - ставка дисконта (норма доходности или процентная ставка), доли единицы.

Величина (1/1+n) представляет собой коэффициент ка­питализации, или коэффициент дисконта.

Пример. При ожидаемом через год доходе 120 тыс. руб. и норме доходности 20% текущая стоимость объекта не­движимости составит

К = (120/1+0,2)= 100 тыс.руб.

При этом коэффициент капитализации (коэффициент Дисконта) равен:

1/(1+0,2) =0,8333.

Пример. При ожидаемом через год доходе 50 тыс. руб. при вложении капитала в землю при норме доходности 10% и доходе 150 тыс. руб. при вложении капитала в здание при норме доходности 50% текущая стоимость объекта недвижимости, т.е. предприятия в целом, составит: коэффициент капитализации для земли (R) -

R =1/(1+0,1)

коэффициент капитализации для здания (R1)

R = 1/(1+0,5) = 0,6667

текущая стоимость объекта недвижимости:

К = 50 \* 0,9091 + 150 \* 0,6667 = 145,45 тыс. руб.

Коэффициент капитализации либо непосредственно выводится по продажам сопоставляемых объектов как отношение годового дохода к цене продажи (прямая капитализация), либо рассчитывается исходя из ожидаемой ставки периодического дохода на капитал и задаваемых условий возмещения инвестиций (капитализация отдачей).

Ставка дисконта используется для построения модели дисконтированных денежных потоков. При этом к текущей стоимости приводятся периодические доходы каждого про­гнозного года, а также гипотетическая выручка от продажи,

Модель дисконтированных денежных потоков имеет вид:

Кt Кt Кt Кt

К= ----------; ------------; ------------; ……-------------,

(1+n)1 (1+n)2  (1+n)3 (1+n)t

где К - текущая стоимость руб.;

Кt - доход, ожидаемый к концу t года, руб.;

n - ставка дисконта, доли единицы;

t - фактор времени (число лет);

1,2,3...- порядковый номер года.

Пример. При ожидаемом через 5 лет доходе 250 тыс. руб. и норме доходности 20% текущая стоимость объекта недвижимости составит:

K=250/(1+0,2)5=100,47 тыс. руб.

при этом текущая стоимость объекта недвижимости по годам составит:

конец 1-го года 250/(1+0,2)1=208,33 тыс. руб.;

конец 2-го года 250/(1+0,2)2=173,61 тыс. руб.;

конец 3-го года 250/(1+0,2)3=144,68 тыс. руб.;

конец 4-го года 250/(1+0,2)4=120,56 тыс. руб.;

конец 5-го года 250/(1+0,2)5=100,47 тыс. руб.;

Метод капитализации дохода также требует широкого изучения рынка. Исследование и анализ данных для этого метода проводятся на фоне связи спроса и предложения, дающей информацию о тенденциях в рыночных ожиданиях. Например, инвестор, желающий вложить деньги в много­квартирный дом, ожидает как возврата вложенных средств, так и получения приемлемого дохода. Уровень дохода, не­обходимого для привлечения инвестиции, есть функция риска, внутренне присущего недвижимости. Более того, уровень дохода, требуемый инвесторами, меняется вместе с изменениями на рынке денег и изменениями доходов, предлагаемых как альтернативные возможности инвести­рования.

Список использованной литературы:

1. Балабанов И.Т. Основы финансового менеджмента М.: «Финансы и статистика» 2001г.
2. Купчин А.Н., Новиков Б.Д. рынок недвижимости: состояние и тенденции развития. – Учебное пособие. М.: 1995.
3. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2000.

4) Комов Б. В. Взаимодействие государственных и рыночных механизмов управления земельными ресурсами. М.. 1996.