

МАЦЕГОРА НИКИТА СЕРГЕЕВИЧ

4 КУРС 4 ГРУППА МДНД

Место прохождения практики: группа компаний "Твоя столица«

Тема дипломной работы: "Выбор варианта застройки территории с использованием концепции наиболее эффективного использования"

ВЫБОР ВАРИАНТА ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КОНЦЕПЦИИ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. Теоретические основы и принципы выбора варианта наиболее эффективного использования земельного участка для строительства
 - 1.1. Недвижимость как объект инвестирования: особенности и классификация
 - 1.2. Рынок недвижимости и его структура
 - 1.3. Основные подходы и принципы оценки наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости
2. Выбор вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка
 - 2.1. Анализ рынка купли и продажи недвижимости города Минска
 - 2.1.1. Анализ рынка купли и продажи
 - 2.1.2. Анализ рынка аренды
 - 2.2. Постановка задачи: поиск участка для предполагаемой застройки
 - 2.3. Алгоритм проведения анализа наиболее эффективного использования
3. Перспективы применения метода наиболее эффективного использования при застройке территории
 - 3.1. Прединвестиционная стадия строительного проекта на основе анализа наиболее эффективного использования
 - 3.2. Оценка рыночной стоимости объектов предполагаемой застройки
 - 3.3. Применение принципа наиболее эффективного использования земельного участка в градостроительной деятельности

МИССИЯ И ЦЕЛИ ОРГАНИЗАЦИИ

Миссия ОДО «Твоя столица консалт» заключается в оказании комплексной услуги в области недвижимости путем системного подхода в области риэлтер-ских услуг, консалтинга и брокериджа , **с целью** увеличения разнообразия и повышения качества реализуемых на рынке проектов и, как следствие, - развития белорусского рынка недвижимости и сознания потребителя. Миссия ОДО «Твоя столица консалт» тесно связана с миссией всей группы компаний, которая прописана в вышеупомянутом «Кодексе корпоративной культуры».

В состав группы компаний «Твоя столица» входит агентство недвижимости «Твоя столица», консалтинговая компания «Твоя столица консалт» и компания «Твоя столица инвест».

ОБЗОР ЛИТЕРАТУРЫ И ПРАВОВЫХ АКТОВ ПО ТЕМЕ ДИПЛОМНОЙ РАБОТЫ

Перечень нормативных правовых актов, регламентирующих риэлтерскую деятельность:

- 1) Указ Президента Республики Беларусь от 01 сентября 2010г. № 450 «О лицензировании отдельных видов деятельности»;
- 2) Указ Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь»;
- 3) постановление Министерства юстиции Республики Беларусь от 7 марта 2014г. № 58 (включено в Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь 31.03.2014 № 8/28503);
- 4) постановление Министерства юстиции Республики Беларусь от 11 декабря 2007 г. № 85 «О Реестре риэлтеров Республики Беларусь»;
- 5) постановление Министерства юстиции Республики Беларусь от 4 октября 2016 г. № 183 "О некоторых вопросах внутреннего контроля, осуществляемого организациями, оказывающими риэлтерские услуги, организациями и индивидуальными предпринимателями, оказывающими юридические услуги, адвокатами и адвокатскими бюро";

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИХ РИЭЛТЕРСКУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

- 6) постановление Министерства юстиции Республики Беларусь от 26 мая 2008 г. №29 «О некоторых вопросах заключения договоров на оказание риэлтерских услуг»;
- 7) постановление Министерства юстиции Республики Беларусь от 01 июня 2009г. №42 «О некоторых мерах по совершенствованию риэлтерской деятельности»;
- 8) постановление Министерства торговли Республики Беларусь, Министерства юстиции Республики Беларусь, Министерства информации Республики Беларусь от 30 марта 2007 г. № 19/25/5 «О размещении (распространении) рекламы риэлтерскими организациями»;
- 9) постановление Министерства юстиции Республики Беларусь и Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 9.10.2007 г. № 66/50 «О некоторых вопросах совершенствования сделок с недвижимым имуществом».

ПЕРЕЧЕНЬ САЙТОВ О НЕДВИЖИМОСТИ БЕЛАРУСИ:

1) pro-n.by – сайт журнала «Про-Недвижимость». Сайт является Еди-ным информационным центром недвижимости Беларуси. На сайт ежедневно информация попадает из «первых рук»: изменения в каталог вносят сами участники проекта – агентства недвижимости и компании-застройщики.

Кроме того, здесь можно найти полезные адреса и телефоны разных организаций, от банков до ЖЭСов, тексты отраслевых законодательных актов и статистику с изменениями стоимости квадратного метра жилья в Минске.

2) Nest.by – каталог недвижимости с главным плюсом в том, что его география не ограничивается Минском и Минской областью, и большое внимание уделяется областным центрам. В базе данных портала находится более 2100 объявлений о сдаче в аренду и продаже жилой и коммерческой недвижимости и земельных участков.

ПЕРЕЧЕНЬ САЙТОВ О НЕДВИЖИМОСТИ БЕЛАРУСИ:

- 3) t-s.by – корпоративный сайт группы компаний «Твоя Столица». Имеет достаточное количество информационных ресурсов о недвижимости.
- 4) irr.by и tut.by – в рубрике «Недвижимость» указана информация о состоянии рынка недвижимости Беларуси, а также частные и рекламные объявления о сделках с недвижимостью.
- 5) Realt.by -Самый популярный специализированный портал о недвижимости, создан в 2005 году на основе Единой базы данных агентств недвижимости Минска, которая формируется с 2000 года. За счет применения в работе современных технологий и использования агентствами недвижимости про-граммного обеспечения «Недвижимость 3.0» сегодня здесь представлена наиболее полная и обновляемая в режиме онлайн информация по объектам недвижимости.
- 6) cyberleninka.ru -научная библиотека, база статей

В результате написания этого отчета я рассмотрел основы определения наиболее эффективного использования объектов недвижимости.

Я выяснил, что наилучшее и наиболее эффективное использование - это вероятное разумное и законное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое:

1. Является законодательно разрешённым (т.е. соответствует юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные регламенты);

2. Физически осуществимо (размер и форма земельного участка, его транспортная доступность, инженерные коммуникации, имеющиеся строения позволяют реализовать выбранный вариант использования);

3. Финансово обоснованное (использование ОН обеспечивает доход превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства);

4. Обеспечивает наивысшую стоимость или доходность недвижимости.