



Изучение сегментов рынка недвижимости на примере МР Уфимского района Республики Башкортостан

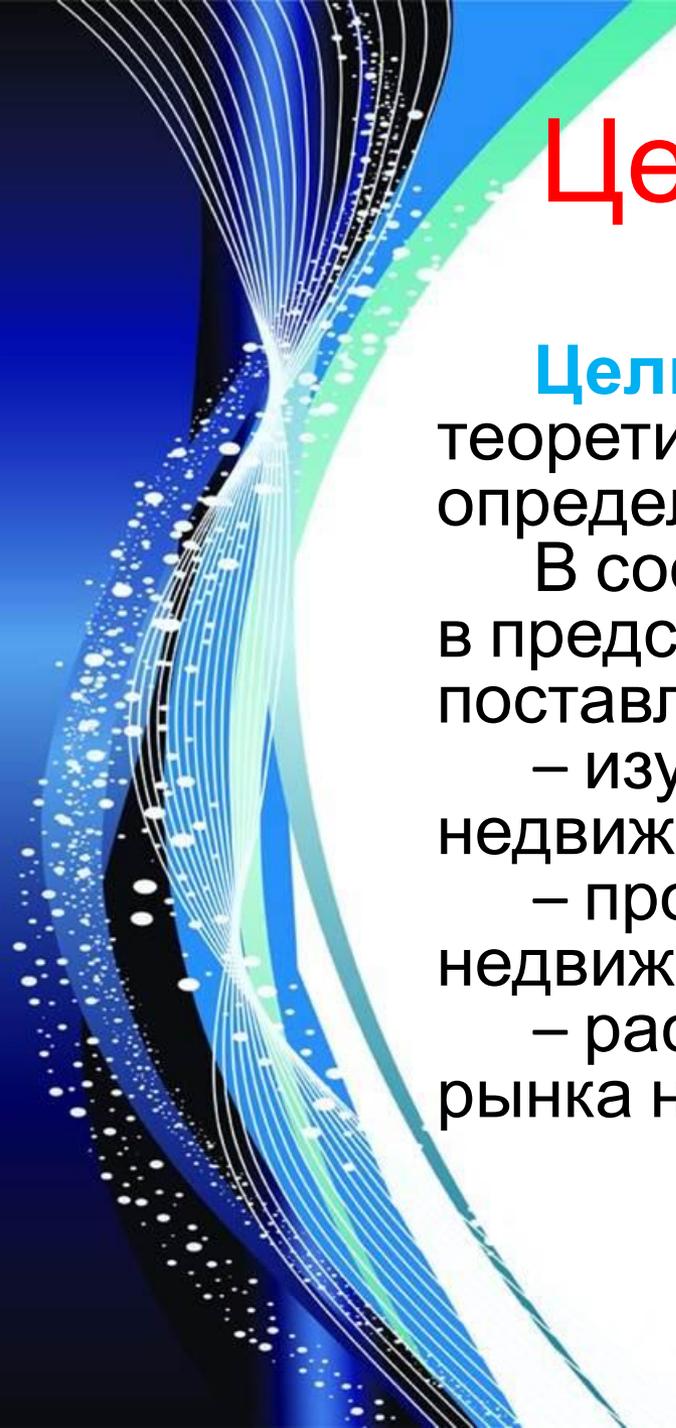
Выполнила студентка группы 3-
ЗИО

Заочного отделения
Богданова Кристина
Александровна



Актуальность

Актуальность данной работы заключается в том, что недвижимое имущество играет особую роль в экономической и социально-культурной жизни общества страны, выступая в качестве важнейшего экономического ресурса и играя роль той пространственной среды, в которой осуществляется любая человеческая деятельность.



Цели и задачи ВКР

Цель ВКР – исследовать основные теоретические и практические аспекты определения стоимости недвижимости.

В соответствии с определенной целью в представленной дипломной работе были поставлены и решены следующие задачи:

- изучить теоретические основы рынка недвижимости;
- проанализировать рынок жилой недвижимости в г. Уфа;
- рассмотреть перспективы развития рынка недвижимости.



Поставленные цели и определенные задачи обусловили структуру представленной работы. Дипломная работа состоит из введения, основной части, состоящей из двух глав, и заключения, включает в себя список использованной литературы и приложения.

В первой главе рассматриваются теоретические основы понятия, субъекты рынка, законодательная база, функции и элементы недвижимости, управление рынком недвижимости, формы государственного регулирования, оценка стоимости недвижимости, виды стоимости недвижимости.

Во второй главе рассматривается практическая основа: природно-экономические особенности МР Уфимского района Республики Башкортостан, общие сведения об объекте оценки и определение рыночной стоимости земельного участка расположенного в МР Уфимском районе Республики Башкортостан.

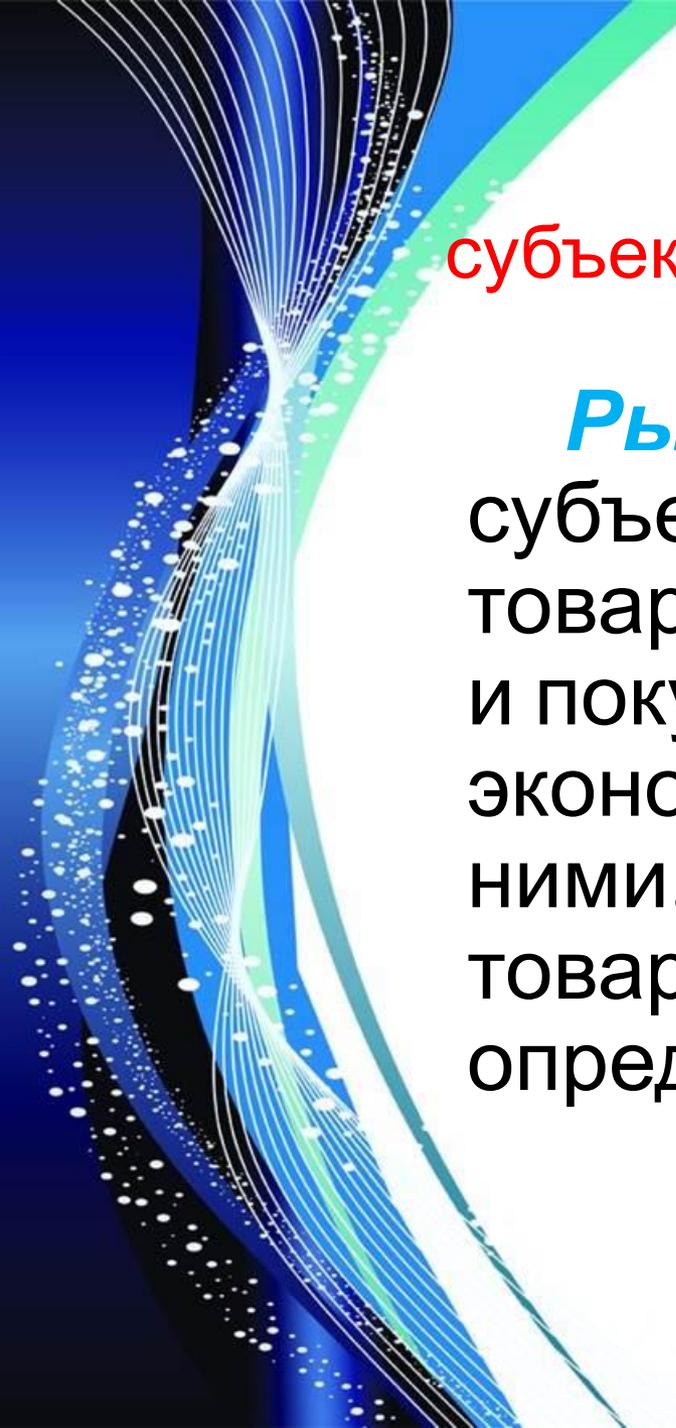
В заключение обобщены результаты исследования данной дипломной работы.



Объект исследования

Объектом исследования является земельный участок в МР Уфимском районе Республики Башкортостан.

Материалом для исследования послужили нормативно-правовые акты РФ и РБ, учебная литература, учебные и методические пособия, публикации в периодической печати, материалы сети интернет и т.д.

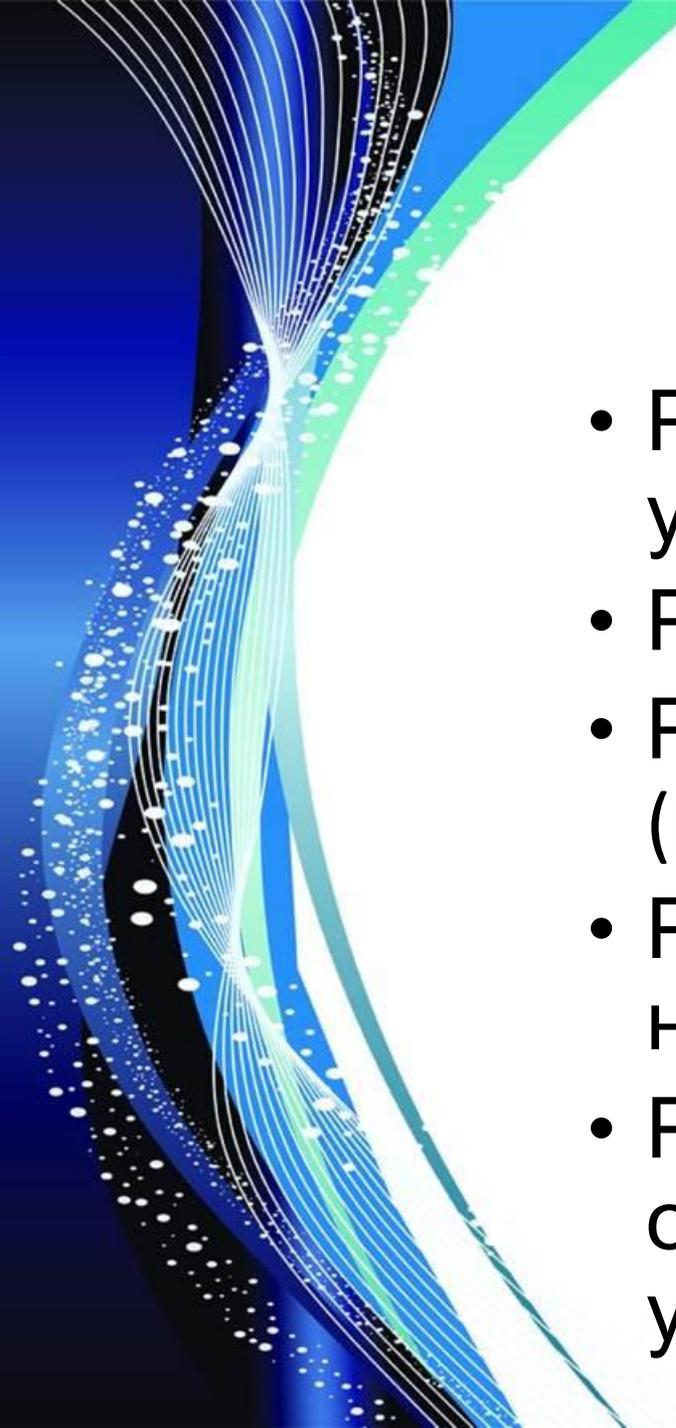


Рынок недвижимости: понятие, субъекты рынка, законодательная база

Рынок – это совокупность субъектов отношений и обмена товарами и услугами (продавцов и покупателей) и социально-экономические отношения между ними. То есть, это сфера обмена товарами определенного вида на определенной территории.

Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости (продажи, покупки, оценки, аренды, залога и т.п.).





Основные типы назначения объектов рынка недвижимости

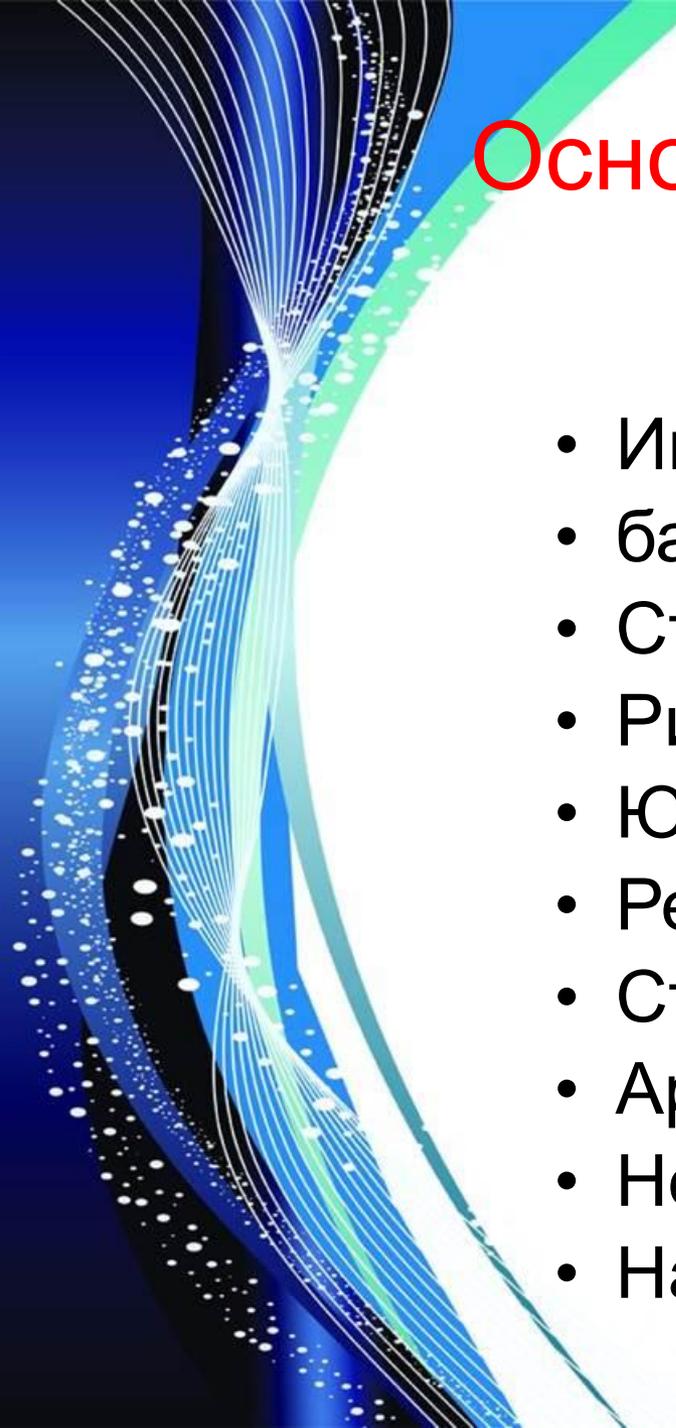
- Рынок земли (земельные участки);
- Рынок жилья;
- Рынок нежилых помещений (коммерческих);
- Рынок промышленной недвижимости;
- Рынок не завершенных объектов и гостинечных услуг.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Первичный рынок

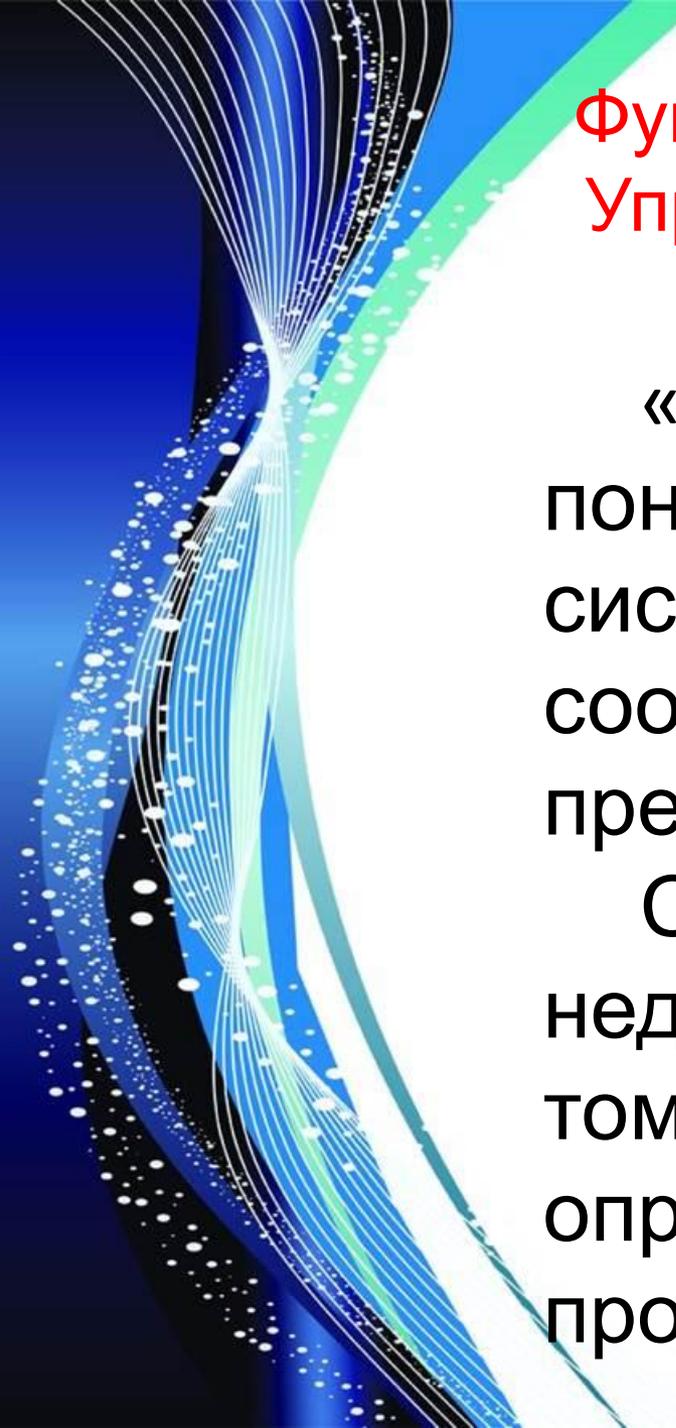
Вторичный рынок





Основные субъекты рынка недвижимости

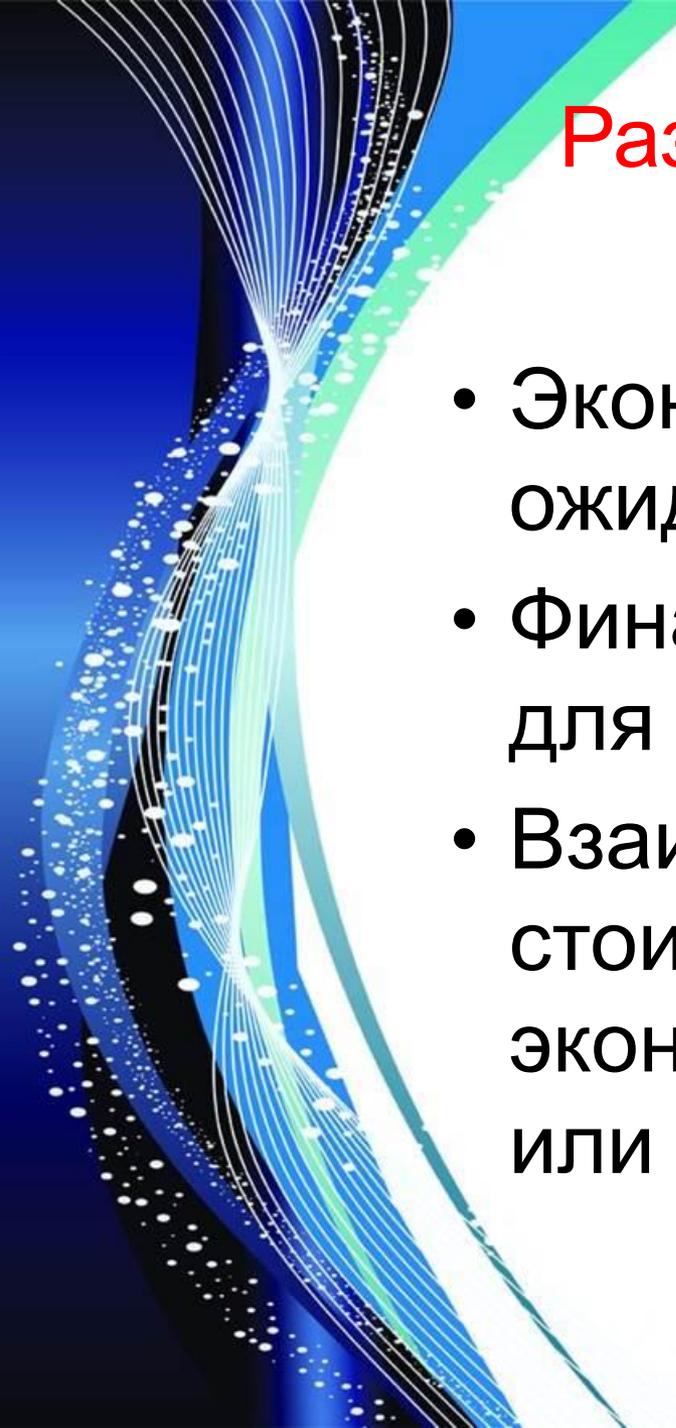
- Инвесторы;
- банки;
- Строительные организации;
- Риэлторские фирмы;
- Юридические фирмы;
- Рекламные агентства;
- Страховые компании;
- Арбитражный суд;
- Нотариальные конторы;
- Налоговые инспекции.



Функции и элементы недвижимости.
Управление рынком недвижимости.

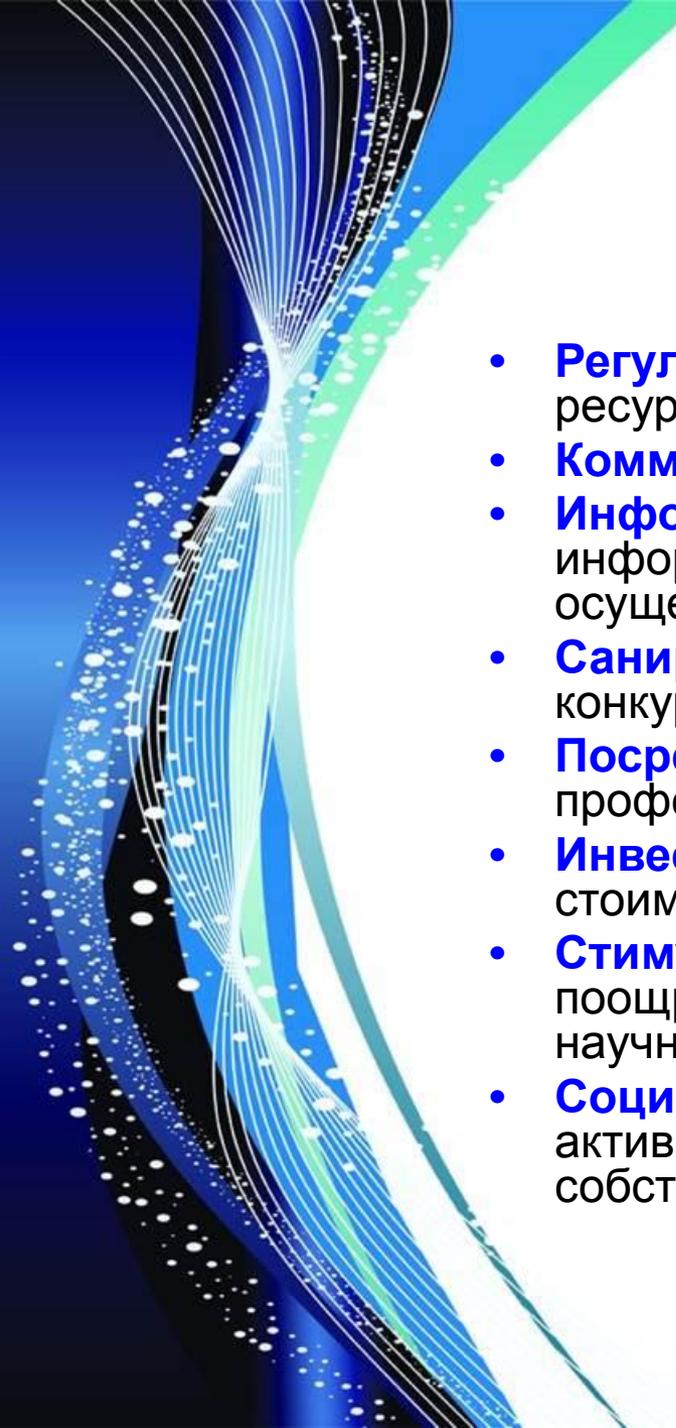
«Рынок» в самом общем понимании определяется как система, регулирующая соотношением спроса и предложения.

Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи.



Развитие рынка недвижимости определяется:

- Экономическим ростом или ожиданиями такого роста;
- Финансовыми возможностями для приобретения недвижимости;
- Взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.



Функции рынка недвижимости

- **Регулирующая функция** – перераспределение ресурсов из одной области деятельности в другую;
- **Коммерческая функция** – получение прибыли;
- **Информационная функция** – распространение информации, позволяющей продавцам и покупателям осуществлять свои интересы;
- **Санирование** – очищение экономики от не конкурентоспособных участников рынка;
- **Посредническая функция**, реализуется профессиональными участниками рынка;
- **Инвестиционная функция** – сохранение и увеличение стоимости капитала;
- **Стимулирующая функция** – через экономическое поощрение прибыли от использования достижений научно-технического прогресса;
- **Социальная функция** – проявляется в росте деловой активности населения, стремящегося стать собственником объекта недвижимости.



Основные элементы рынка недвижимости

- **Спрос** – количество земельных участков, имущественных комплексов и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по текущим ценам за определенный промежуток времени;
- **Предложение** – количество земли и другого недвижимого имущества, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый промежуток времени;
- **Цена** – количество денег, уплаченных за единицу недвижимости в совершённых сделках;
- **Стоимость** – наиболее вероятный денежный эквивалент собственности, наивысшая цена, которую принесёт продажа объекта недвижимости на рынке;
- **Инфраструктура** – профессиональная посредническая деятельность (консалтинговая, юридическая, риэлторская, рекламная и др.);
- **Маркетинг** – исследование рынка недвижимости (анализ, прогнозирование, мониторинг, ценообразование и др.);
- **Менеджмент** – система регулирования рынка, включающая лицензирование субъектов рынка, управление инвестициями, разработку нормативно-правовых актов, правил заключения



Оценка стоимости недвижимости. Виды стоимости недвижимости.

Оценка – это методически обоснованное мнение эксперта о стоимости объекта недвижимости и процесс ее проведения.

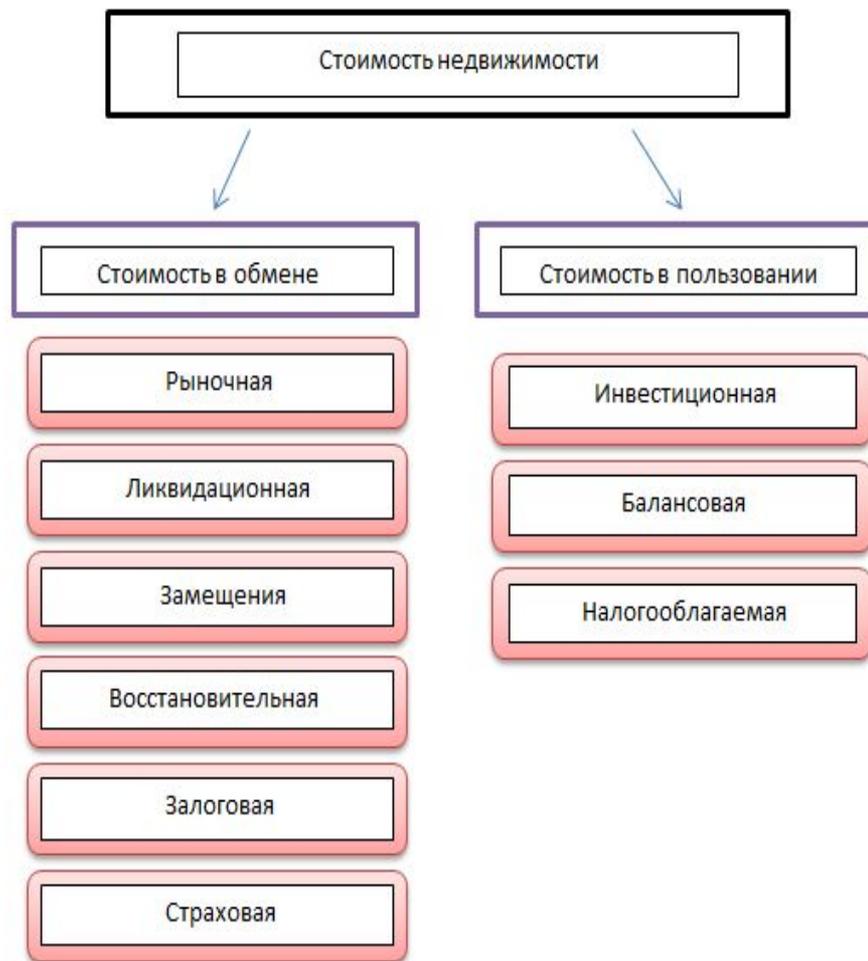
Оценка недвижимости – это начальный этап глобального процесса на рынке недвижимости.



Методы (подходы) для оценки недвижимости

- **Сравнительный подход** – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
- **Затратный подход** – этот метод в основном нуждается в случаях, когда объект находится еще на стадии строительства.
- **Доходный подход** к оценке недвижимости базируется на определении стоимости объекта недвижимости на основе расчета ожидаемых доходов от использования этим объектом.

Все виды стоимости недвижимости можно условно разделить на две большие группы





МР Уфимский район Республики Башкортостан

Уфимский район – это административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (район) в ее границах под наименованием Муниципальный район Уфимский район Республики Башкортостан Российской Федерации.

Административный центр – город Уфа (в состав района не входит).



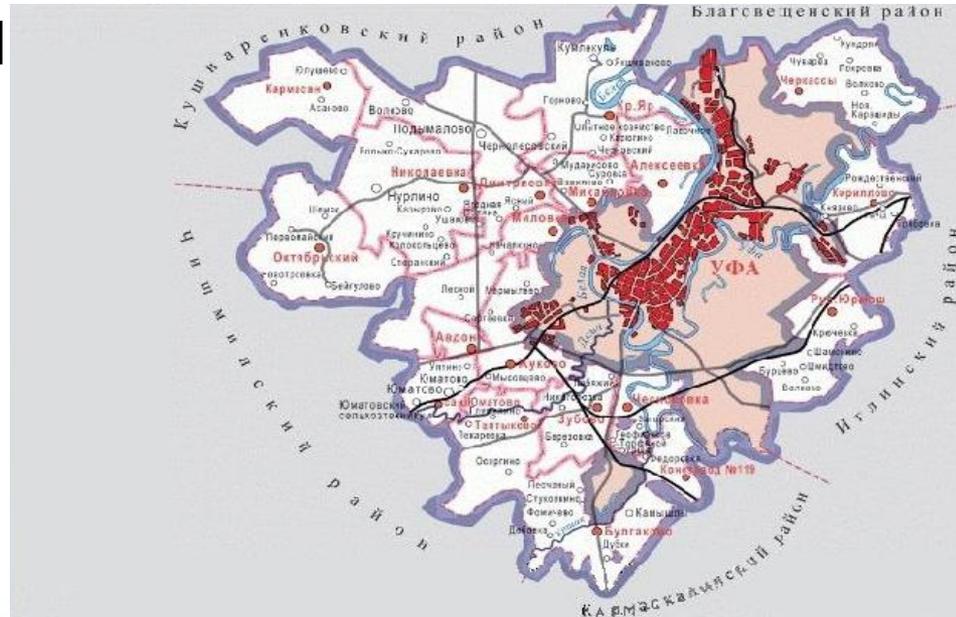
Район расположен в центральной части Башкортостана, у слияния рек Уфы, Уршак, Демы и Белой.

Проходят автомобильные дороги: Самара-Уфа-Челябинск, Уфа-Оренбург, Уфа-Янаул, Уфа-Казань.

По рекам Белой и Уфе осуществляется сезонное схождение.

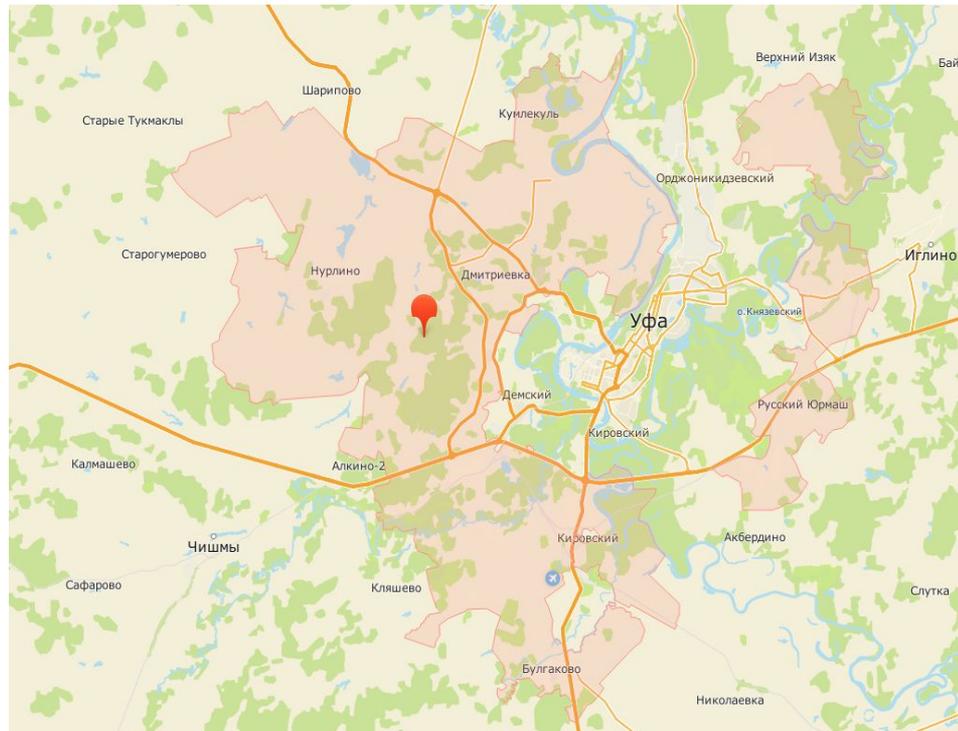
Границы Уфимского района

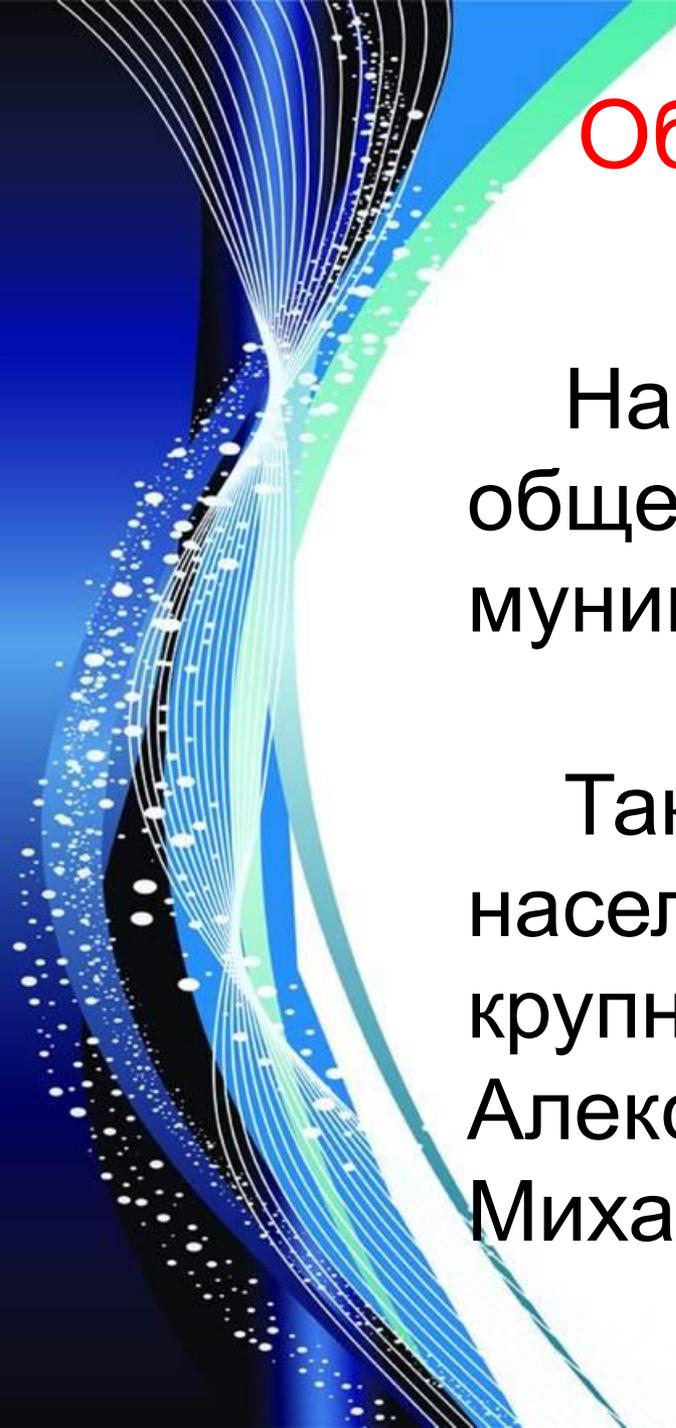
Уфимский район граничит с
Кушнаренковским,
Благовещенским, Чишминским,
Кармаскалинским, Иглинским
район



Площадь и население

Площадь территории Уфимского района 151,3 тыс. га. Население – более 80 тыс. человек.





Образование в Уфимском районе

На данный момент в районе 40 общеобразовательных школ, 19 муниципальных образований.

Так же в Уфимском районе 89 населенных пунктов, наиболее крупные из них: Авдон, Алексеевка, Дмитриевка, Зубово, Михайловка.

**Спасибо
за
внимание!**