

экономические и организационно-правовые возможности проведения реформ в жилищно-коммунальном хозяйстве России. Однако задачи реформы ЖКХ не решены в комплексе, что свидетельствует о наличии проблем при проведении реформы.

ИНСТРУМЕНТЫ УПРАВЛЕНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИМ РАЗВИТИЕМ ГОРОДА

Агафонова М.С., Леонова М.Н.

Филиал «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет» в г. Борисоглебске, Борисоглебск, Россия

Одним из инструментов управления, ориентированным на долгосрочную перспективу (до 10-ти лет), является генеральный план, который является основным градостроительным документом, определяющим территориальную и градостроительную концепцию развития города. Генеральный план, характеризует планировку и застройку территории муниципального образования, разрабатывается проектными организациями и имеет целью обеспечить определенные социальные стандарты, которые входят в строительные нормы и правила.

План социально-экономического развития, который также является одним из инструментов управления развитием, представляет собой прогностический документ, соответствующий социально-экономической реальности и рассчитан на среднесрочную/долгосрочную перспективу.

Определяя общие направления работы, План социально-экономического развития предполагает их конкретизацию и необходимую коррекцию в ежегодных программах, в которых содержится информация о мероприятиях, их бюджете, сроках и ответственных, то есть план может меняться и уточняться в соответствии с изменениями социально-экономической ситуации, взглядов городского сообщества.

С целью реализации политики, направленной на обеспечение устойчивой работы городского хозяйства, сохранение объемов и качества услуг, оказываемых жителям города, разрабатываются целевые программы. Цели социально-экономического развития города могут быть стандартными для многих российских городов (например, для городов определенной масштабной группы). Их сходство определяется наличием аналогичных проблем, а также ресурсов, которые могут быть использованы для достижения этих целей. По завершении разработки целевые программы объединяются в единый блок, который должен стать системным документом.

РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Агафонова М.С., Сорокина О.А.

Филиал «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет» в г. Борисоглебске, Борисоглебск, Россия

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость недвижимости на основе цен сделок с аналогичными объектами, скорректированных на выявление различия. Основу сравнительного подхода составляют предложения, что рыночная стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценами на сопоставимые конкурирующие объекты. Следовательно, анализируя отличия ценообразующих характеристик, таких, как передаваемые имущественные права, мотивация сторон сделки, финансирования, дата сделки, местоположения, физические и экономические характеристики, можно смоделировать стои-

мость оцениваемого объекта с учетом особенностей территориального рынка недвижимости

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Сущность сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка имущества. Одним из этапов этого подхода является сбор и проверка информации по объектам - аналогам и сравнение каждого объекта - аналога с оцениваемым объектом. Рынок сегментируется по сходным объектам и субъектам, подбираются объекты - аналоги, выделяются их различия с образцом в части основных ценообразующих характеристик сравнения.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАК ЧАСТЬ ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА

Агафонова М.С., Солодкова О.В.

Филиал «Воронежский государственный архитектурно-строительный университет» в г. Борисоглебске, Борисоглебск, Россия

Рынок недвижимости является неотъемлемой частью инвестиционной деятельности.

В основу рынка недвижимости входят земельные участки, предприятия, здания и сооружения, а также деньги или финансовый капитал. Рынок недвижимости связан с оборотом на нем объектов недвижимости, которые являются специфическим видом товара.

В настоящее время на инвестиционную деятельность влияют существующие особенности российского рынка недвижимости. Потенциальному инвестору при принятии решения об инвестировании своих средств необходимо проанализировать информацию об инвестиционном климате того или иного региона. Основными факторами, которые сдерживают развитие рынка недвижимости в России, являются:

- недостаток долгосрочных инвестиционных ресурсов, которые можно привлечь в сферу недвижимости.

- несоответствие финансовых возможностей покупателей и высокой стоимости недвижимости;

Недвижимость можно рассматривать как один из способов помещения капитала, который обеспечивает увеличение стоимости капитала и получение положительной величины текущей прибыли. Сделки с недвижимостью включают в себя множество элементов инвестиционного процесса и требуют определения срока и размера вложения, формы и уровня риска, с которым оно связано. Вложения капитала в недвижимость осуществляются на основе рыночной цены, которая учитывает интересы продавцов и покупателей.

В современных условиях рыночной экономики необходимо снижать себестоимость продукции, вследствие этого упадут цены на недвижимость, в частности цены на жилье. Этого можно добиться благодаря развитию собственных сырьевых баз.