Федеральное агентство по сельскому хозяйству

Российской Федерации

Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

Государственный Университет по Землеустройству

Кафедра экономической теории и менеджмента

**Отчет о прохождении ознакомительной практики по специальности**

**Выполнил:**

# 

**Проверил:**

**Доцент Нилиповский В.И.**

**Оценка:**

Москва 2005 г.

**Содержание**

1) Введение......................................................................................................3

2) Краткая характеристика

предприятия занятого на рынке недвижимости.......................................4

3) Обоснование варианта совершения сделки с недвижимостью………..9

а) купля жилого помещения……………………………………………..9

б) купля земельного участка....................................................................12

в) аренда нежилого помещения...............................................................13

4) Общая характеристика специальности....................................................15

6) Заключение.................................................................................................17

8) Список литературы....................................................................................19

7) Приложения

**Введение**

Развитие рыночных отношений в России привело к включению в сферу товарно-денежных операций объектов недвижимости. Это, в свою очередь, обусловило необходимость адекватного определения стоимостного эквивалента недвижимого имущества.

Объектами недвижимости являются:

* незастроенные земельные участки;
* жилые здания;
* многоэтажные жилые здания;
* квартиры в жилом доме;
* нежилые здания (нежилой фонд) – офисы, склады, магазины, гостиницы, мед. учреждения, кафе, и т.д.;
* промышленные и производственные здания;
* незавершенное строительство.

Участники рынка недвижимости:

- покупатель – продавец.

1. Оценщики (государственные, независимые)
2. Риэлторы (обмен, продажа)
3. Брокеры
4. Юристы
5. Специалисты страхования и регистрации
6. Ипотечные банки
7. Средства массовой информации

Стоимость – это мера того, сколько гипотетический покупатель будет готов заплатить за собственность.

Цена – это свершившийся факт.

Затраты – это мера издержек необходимых для создания объекта недвижимости.

Стоимость бывает в пользовании и в обмене:

В пользовании – это стоимость недвижимости для конкретного пользования, не связанная с рынком, т.е. с куплей-продажей. К этой стоимости относят: инвестиционную, балансовую стоимость для налогообложения.

В обмене – это рыночная стоимость, которая устанавливается на свободном, открытом рынке, при купле-продаже объекта недвижимости. Разновидности стоимости в обмене:

* ликвидационная – чистая сумма, которую собственник обмена недвижимости может получить при ликвидации этого объекта и распродажи его активов (упорядоченная, принудительная);
* залоговая – при предоставлении ипотечного кредита;
* страховая стоимость;
* арендная.

Факторы влияющие на стоимость недвижимости:

* физические (природные, созданные человеком);
* социальные (демографические);
* экономические (уровень зарплаты);
* политические (административно-правовые).

**Краткая характеристика предприятия занятого на рынке недвижимости - компания «МИЭЛЬ-Недвижимость»**

«МИЭЛЬ-Недвижимость» - одна из крупнейших риэлторских фирм на российском рынке недвижимости, занимающаяся риэлторской, инвестиционной и девелоперской деятельностью. Компания "МИЭЛЬ" была основана 17 октября 1990 года. С тех пор компания заметно разрослась и увеличила спектр предоставляемых услуг. «МИЭЛЬ-Недвижимость» сегодня – это разветвлённая сеть отделений в Москве, Подмосковье и других городах России. В настоящее время в Москве и Подмосковье открыто 34 отделения "МИЭЛЬ - Недвижимость", и стратегический план развития предусматривает открытие новых офисов. Компания управляется из единого центра и несет полную ответственность за действия каждого из своих отделений. Общее число сотрудников компании превышает три с половиной тысячи.

Основные услуги, предоставляемые компанией:

1)Продажа и покупка (вторичного) жилья

Компания "МИЭЛЬ - Недвижимость" оказывает полный спектр услуг на рынке вторичного жилья, а именно: продажа и покупка квартир и комнат в Москве и Подмосковье, оказание помощи в получении жилищных субсидий при покупке жилья, оформление покупки недвижимости с использованием ипотечного кредита и т.д.

2)Продажа новых квартир

"МИЭЛЬ - Недвижимость" предлагает большой выбор новых квартир в разных районах Москвы и Подмосковья. Компания сотрудничает с Правительством Москвы, Сбербанком РФ и крупнейшими домостроительными комбинатами города.

3)Управление недвижимым имуществом.

Департамент управления недвижимым имуществом компании оказывает услуги по поручениям собственников земельных участков, зданий, строений и сооружений, жилых и нежилых помещений.

4)Продажа и аренда нежилых помещений

МИЭЛЬ - Недвижимость" помогает коммерческим структурам находить и оформлять в аренду или в собственность нежилые помещения.

5)Продажа загородной недвижимости

Компания "МИЭЛЬ - Недвижимость" готова помочь найти и приобрести участок, дачу, коттедж или дом в ближнем Подмосковье с учетом пожеланий и финансовых возможностей клиента.

6)Оценка недвижимого имущества

Специалисты отдела оценки и аналитики компании "МИЭЛЬ - Недвижимость" помогут определить рыночную стоимость недвижимости, переоценить основные фонды, спрогнозировать изменение цен.

7)Ипотека

Агентство недвижимости сотрудничает как с банками Московской ипотечной программы, так и с банками, работающими по собственным ипотечным программам.

8)Аренда жилья

Постоянно обновляемая база данных агентства недвижимости включает в себя несколько десятков тысяч квартир.

9)Обмены

10)Расселение коммунальных квартир

11)Продажа жилья в крупных городах России

Компания "МИЭЛЬ" имеет партнеров практически в любом крупном городе России.

12)Юридическое сопровождение сделок

Подготовка и проверка высококвалифицированными специалистами всех документов и данных, сопутствующих сделке.

13)Ремонтно-строительные работы

Компания "МИЭЛЬ - Недвижимость" берёт на себя все заботы, связанные со строительством, ремонтом, получением разрешения на перепланировку квартиры, разработкой интерьера жилого помещения и т.д.

14)Консультации по вопросам недвижимости

Агентство недвижимости "МИЭЛЬ" даёт бесплатные юридические консультации по жилищным вопросам для населения в офисах отделений, в Префектурах и ДЭЗах. Также можно получить консультации на сайте компании в Интернете.

15)Обеспечение безопасности операций с недвижимостью

"МИЭЛЬ" - дает клиентам реальные гарантии защиты их интересов. Конфиденциальность, тщательная проверка юридической чистоты правоустанавливающих документов на объекты недвижимости и истории передачи объекта от собственника к собственнику, несколько вариантов отработанных схем передачи финансовых средств в операциях с недвижимостью, выдача "Гарантийного Обязательства".

* Особенно широки возможности компании в сфере риэлторских услуг, т.е. профессиональных посреднических услугах при продаже, покупке, аренде, обмене объектов недвижимости - квартир, комнат, коттеджей, дач, земельных участков, офисов, производственных и складских помещений, объектов свободного назначения, торговых и развлекательных комплексов. В базе данных вторичного рынка жилья постоянно находится около 9000 квартир, из которых более 2000 - это квартиры, хозяева которых передали Компании эксклюзивные права на продажу. Управление загородной недвижимости предлагает 1000 коттеджей, в том числе в коттеджных поселках, и 500 земельных участков в Подмосковье. Для желающих приобрести новое жилье - 6500 квартир в домах-новостройках. Также «МИЭЛЬ-Недвижимость» предоставляет консалтинговые услуги, которые включают в себя подробный анализ рынка недвижимости и подготовку обоснованных рекомендаций по вопросам, связанным с инвестициями, разработкой и развитием проектов, а также созданием и управлением недвижимостью. Также компания предоставляет инвестиционные и девелоперские услуги. В компании существует свой аналитический центр, созданный в январе 2004 года. Он занимается и предоставляет следующие услуги: инвестиционный консалтинг, аналитические обзоры, оценка недвижимости, мониторинг рынка недвижимости. Кроме того, при компании в августе 1998 года был создан Учебный центр. В нём проводится обучение по двум направлениям: «Специалист в области Вторичного рынка жилья» и «Специалист по элитной Загородной недвижимости», продолжительностью 2,5 недели. Успешное завершение обучения подтверждается соответствующим Сертификатом компании "МИЭЛЬ - Недвижимость".
* В этом году компании "МИЭЛЬ - Недвижимость" исполняется 15 лет. За это время компания прошла действительно длинный путь от новичка до признанного лидера на российском рынке недвижимости. Следует выделить основные этапы развития и формирования фирмы:

- 1991 –

* Открыт первый офис "МИЭЛЬ" в Останкино, на Ботанической улице.

- 1992-1993 –

Сформирован Отдел аренды квартир и Отдел коммерческой недвижимости. Создается агентская сеть.

- 1994 -

Создан первый Отдел продаж. "МИЭЛЬ" входит в Российскую гильдию риэлторов (РГР); становится соучредителем Московской ассоциации риэлторов (МАР) и Московской гильдии риэлторов (МГР).

- 1995 -

Компания открывает два новых офиса в Останкино. Один из них - офис на улице Королева, д.13 - становится ядром, вокруг которого формируются новые отделы и направления. Создан Отдел оценки недвижимости под руководством В.И.Светлакова.

- 1996 -

Создан Отдел реализации новостроек.

- 1997 -

Сформирован Отдел загородной недвижимости (впоследствии - Управление загородной недвижимости) во главе с С.Л.Орбантом. 20 декабря, в день риэлтора, вышел первый номер газеты "МИЭЛЬ-NEWS".

- 1998 -

Произошло объединение "МИЭЛЬ" и фирмы "Ле-Ру", результатом чего стало рождение Объединенной Компании "МИЭЛЬ-Недвижимость" и появилось новое отделение - СУЩЕВСКОЕ. В апреле к "МИЭЛЬ" присоединились фирмы "Тандем-С" и "Юридическая помощь", открылись новые отделения. "МИЭЛЬ" открыл собственный учебный центр.

- 1999 -

В Компании образована ипотечная группа, в июле проведена первая сделка по ипотеке. В августе начата эксплуатация web-сервера Компании.

- 2000 -

В начале года организован Отдел загородной недвижимости "Усадьба", открыт новый офис на Варшавском шоссе - отделение "Южное". К Компании присоединилась фирма "Квадратный метр". Создана девелоперская группа, занимающаяся инвестиционными строительными проектами, их организацией и финансированием, вплоть до реальной продажи. В 2000 году в работе находятся два таких проекта: возведение крупных комплексов из блокированных домов в Ромашково и Барвихе.

- 2001 -

Открыто второе отделения по адресу Ленинский проспект, дом 1. Теперь по соседству с отделением "Октябрьское" работает отделение НА ЛЕНИНСКОМ. Завершено строительство первого коттеджного поселка в Ромашкове (между Минским и Рублевским шоссе), развернуто строительство поселка "Барвиха-2" - это первый этап выполнения еще более масштабного проекта.

- 2002 -

Компания участвует в восстановлении двух подмосковных храмов: Святой Троицы (г. Сходня) и храма Святого великомученика Феодора Стратилата (с. Большое Колычево Коломенского района). Открыты новые отделения - ЮГО-ЗАПАДНОЕ, недалеко от станции метро "Коньково", и ПЕРОВО.

- 2003 -

В январе открыто отделение "МИЭЛЬ" в Серпухове - это первый офис Компании в дальнем Подмосковье. Открылся первый офис "МИЭЛЬ-СП" в Санкт-Петербурге. В сентябре начались продажи квартир в фешенебельном районе бизнес-класса Гранд-Паркъ - новом масштабном инвестиционном проекте Компании. "МИЭЛЬ" оказывает содействие восстановлению Введенского Владычного женского монастыря в Серпухове.

- 2004 -

Открыт Центр ипотечных программ «МИЭЛЬ». Организован Аналитический центр компании «МИЭЛЬ», возглавляемый Г. М. Стерником, одним из наиболее авторитетных российских экспертов по рынку недвижимости. За год работы Центром выполнено семнадцать полномасштабных исследований.

У компании «МИЭЛЬ-Недвижимость» есть несколько печатных изданий: МИЭЛЬ-News (бесплатный журнал по недвижимости), Квартирный ответ (массовая бесплатная ежемесячная газета), Искусство выбора (фотокаталог элитной и загородной недвижимости), Планета МИЭЛЬ. Компания является победителем нескольких десятков различных конкурсов и выставок. Среди титулов и наград компании: "Лучшая брокерская фирма на рынке жилищных программ и ипотечных сделок 2004"; почетный диплом "За активное участие в формировании цивилизованного потребительского рынка в России"; титул «СУПЕРБРЭНД года»; приз "За информационную открытость"; «Лучшая брокерская фирма на рынке аренды».

**Обоснование совершения сделки с недвижимостью**

**1. Купля жилого помещения.**

Мною были рассмотрены варианты покупки жилого помещения в г.Москве.

В ходе предварительного отбора применялись следующие критерии:

-Количество комнат: 5

-Стоимость жилого помещения: до 600000$

-Минимальная удаленность от Кремля.

-Общая площадь помещения: от 100м²

-Высота потолков: от 3-х метров.

В качестве источника информации использовался журнал «Недвижимость&Цены»

Мною были подобраны четыре варианта квартир, которые будут рассмотрены ниже:

А) 5-и комнатная квартира.

м.Китай-город. Ул. Солянка д.1/2;

Общая площадь квартиры составляет 194м², в том числе жилая 134м², площадь кухни 13м².

Квартира находится на втором этаже шестиэтажного кирпичного дома спроектированного архитектором Шервудом. В объявлении упоминается о «интересном» стиле фасада.

Высота потолков составляет 385см.

Окна выходят на две стороны дома.

Наличие парадного подъезда.

На этаже находятся две квартиры.

Имеется черный ход и парковка во дворе.

Стоимость квартиры: 520000$

Б) 5-и комнатная квартира.

м.Красные Ворота. 5 минут пешком. Ул. Садово-Черногрязская, 3Б, строение 1;

Общая площадь квартиры составляет 152м², в том числе жилая 97м², площадь кухни 22м².

Квартира находится на пятом этаже шестиэтажного кирпичного дома.

Высота потолков составляет 340см.

В квартире сделан «евроремонт», имеется встроенная кухня, стеклопакеты, кондиционеры, сигнализация пожарная охрана,

домофон.

В объявлении упоминается чистый подъезд с консьержем.

Стоимость квартиры: 465000$

В) 5-и комнатная квартира.

м.Кропоткинская. 5 минут пешком. Пер. Сивцев Вражек д. 12

Общая площадь квартиры составляет 122м², в том числе жилая 80м², площадь кухни 18м².

Квартира находится на четвертом этаже шестиэтажного кирпичного малоквартирного дома с лифтом.

Высота потолков составляет 340см.

Окна выходят на три стороны.

Ванная с окном, санузел - раздельный.

Имеется возможность устройства камина.

Одна квартира на этаже.

Есть черный ход.

Отмечается великолепный подъезд.

Система видеонаблюдения.

Стоимость квартиры: 525000$

Г) 5-и комнатная квартира.

м.Кузнецкий Мост. Звонарский пер. д.1

Общая площадь квартиры составляет 101.1м², в том числе жилая 64.5м², площадь кухни 19м².

Квартира находится на третьем этаже семиэтажного кирпичного дома с лифтом.

Высота потолков составляет 400см.

Имеется зимний сад, два действующих камина.

В объявлении указывается, что проведен ремонт по авторскому дизайн-проекту с использованием дорогостоящих материалов.

Стоимость квартиры: 575000$

**Взвесив положительные и отрицательные стороны данных вариантов, я остановил свой выбор на квартире «А».**

Вариант «Б» был отброшен из-за относительной удаленности от Кремля.

Вариант «Г» отброшен из-за, на мой взгляд, недостаточной жилой площади для 5-и комнатной квартиры – всего 64.5м².

При сравнении вариантов «А» и «В», выбор был сделан в пользу «А» из-за большей жилой площади – 134м², против 80м² у варианта «В».

**2. Купля земельного участка**

Мною были рассмотрены варианты покупки земельного участка в Московской области .

В ходе предварительного отбора применялись следующие критерии:

-Стоимость земельного участка до: 700000$

-Близость к МКАД.

-Площадь земельного участка от 20 соток

-Престижность направления на котором находится участок.

В качестве источника информации использовался журнал «Недвижимость&Цены»

Мною были подобраны три варианта земельных участков, которые будут рассмотрены ниже:

А) Земельный участок 30 соток

Рублево-Успенское ш., 10 км от МКАД, Барвиха.

Участок находится в охраняемом коттеджном поселке.

Коммуникации: электричество, газ, водопровод, канализация, проходят по границе участка.

К участку возможен круглогодичный подъезд.

Цена земельного участка: 660000$

Б) Земельный участок 27 соток

Рублево-Успенское ш., 12 км от МКАД, деревня Усово.

Участок находится на охраняемой территории.

Подведены коммуникации(не указано какие)

Участок огорожен забором.

Рядом находится лес.

Цена земельного участка: 600000$

В) Земельный участок 54 соток

Рублево-Успенское ш., 27 км от МКАД, деревня Аксиньино.

Коммуникации: электричество, газ, проходят по границе участка

Цена земельного участка: 405000$

**Взвесив положительные и отрицательные стороны данных вариантов, я остановил свой выбор на земельном участке «А».**

Вариант «Б» был отброшен из-за площади на 3 сотки меньше участка «А», расположения в менее престижном месте.

Вариант «Г» был возможен, в первую очередь из-за большей чем у участка «А» площади – на 24 сотки и меньшей цене – разница составляла 255000$, но слишком большое расстояние до МКАД - 27 километров стало решающим.

**3. Аренда нежилого помещения.**

Мною были рассмотрены варианты аренды нежилого помещения в г.Москве.

В ходе предварительного отбора применялись следующие критерии:

-Площадь помещения 150-200м²

-Арендная плата до 600$/м²/год

-Офис должен быть расположен в центре Москвы

-Минимальное удаление от метро

-наличие линии INTERNET

В качестве источника информации использовался журнал «Недвижимость&Цены»

Мною были подобраны три варианта офисных помещений, которые будут рассмотрены ниже:

А) Офисное помещение в бизнес-центре класса «Б»

м. Красные Ворота

Помещения представлены блоками от 200м²

Евроотделка.

Оптико-волоконная телефония и Интернет

В здании имеется кафетерий.

Обеспечивается охрана.

Имеется парковка

Арендная плата 466$/м²/год

Б) Офисное помещение 150м²

7 минут пешком от м. Кропоткинская

Евроотделка

Имеется доступ в INTERNET

Обеспечивается охрана.

Имеется парковка

Арендная плата 550$/м²/год

В) Офисное помещение в административном здании.

1 минута пешком от м. Кропоткинская; Гоголевский б-р

В здании имеются блоки от 35 до 1500м²

Проведен евроремонт

Телефон МГТС+оптоволокно

Имеется доступ в INTERNET

По желанию предоставляется мебель.

В здании имеется кафетерий.

Обеспечивается охрана.

Имеется парковка и склад в полуподвале.

Арендная плата 280-350$/м²/год

**Взвесив положительные и отрицательные стороны данных вариантов, я остановил свой выбор на офисном помещении «В».**

Этот вариант был выбран из-за близкого расположения метро – 1 минута пешком, возможности подбора помещения необходимой площади и самой низкой арендной платы.

**Общая характеристика специальности 060800 «ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА ПРЕДПРИЯТИИ (операции с недвижимым  
 имуществом)»**

1.1. Специальность утверждена Приказом Министерства образования Российской Федерации от 2 марта 2000 г. №686.

1.2. Квалификация выпускника: экономист-менеджер

Нормативный срок освоения основной образовательной программы подготовки экономиста-менеджера по специальности 060800 «Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым  
 имуществом)» при очной форме обучения 5 лет.

1.3. Квалификационная характеристика выпускника

Выпускник по специальности 060800 «Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым  
 имуществом)» должен быть подготовлен к профессиональной деятельности, обеспечивающей рациональное управление экономикой, производством и социальным развитием предприятий всех организационно-правовых форм с учетом отраслевой специфики, техники, технологии, организации производства, эффективного природопользования на должностях, требующих базового высшего экономического или инженерно-экономического образования согласно Квалификационному справочнику должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденному Постановлением Минтруда России от 21.08.98 №37, а также к работе на научно-педагогических должностях, в органах государственного управления и местного самоуправления в должностях, требующих профессиональных знаний отраслевой экономики и экономики предприятия.

Отрасли народного хозяйства с точки зрения характера общественного разделения труда и участия в создании совокупного общественного продукта и национального дохода подразделяются на сферу материального производства и непроизводственную сферу.

Распределение отраслей по сферам материального производства и непроизводственной производится в соответствии с ОКОНХ (ред. на 29.10.97 г.). Отраслевые особенности подготовки специалистов учитываются в настоящем стандарте.

Объектами профессиональной деятельности выпускника являются:

* предприятия отраслей народного хозяйства различных организационно-правовых форм, их структурные производственные и функциональные подразделения;
* объекты инфраструктуры предприятия;
* проектные организации;
* научно-исследовательские учреждения;
* образовательные учреждения;
* органы государственного управления и местного самоуправления.

Выпускник по специальности 060800 «Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)» должен быть подготовлен к следующим видам профессиональной деятельности:

* организационно-управленческая;
* планово-экономическая;
* проектно-экономическая;
* финансово-экономическая;
* аналитическая;
* внешнеэкономическая;
* предпринимательская;
* научно-исследовательская;
* образовательная.
  1. Возможности продолжения образования выпускника

Экономист-менеджер, освоивший основную образовательную программу высшего профессионального образования по специальности 060800 «Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым  
 имуществом)», подготовлен для продолжения образования в аспирантуре.

**Заключение**

В соответствии с учебным планом я проходил ознакомительную практику в закрытом акционерном обществе агентстве по торговле недвижимостью «Миэль-недвижимость».

В процессе прохождения производственной практики я:

- ознакомился с законодательством РФ, регулирующим деятельность закрытого акционерного общества агентство по торговле недвижимостью «Миэль-недвижимость».

- ознакомился с учредительным документом – уставом, утвержденным учредителем общества.

- ознакомился со структурой организации.

- ознакомился с организацией и выполняемыми функциями и обязанностями работников предприятия.

- ознакомился с содержанием экономической и организационной работой.

- ознакомился с особенностями работы экономиста-менеджера в сфере операций с недвижимостью.

- ознакомился с видами гражданско-правовых договоров, и их спецификой.

- ознакомился с особенностями работы экономиста-менеджера.

Также я изучал рынок жилой недвижимости, земельных участков и нежилых помещений. На основе своих знаний я делал обоснование варианта покупки или аренды недвижимости.

В процессе прохождения ознакомительной практики я изучил основные направления деятельности экономиста-менеджера и ознакомился со сферами его деятельности.