

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Воронежский государственный технический университет»
Кафедра кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии

ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

Для выполнения практических работ по дисциплине

«Оценка инвестиций в недвижимость»

для студентов направления 21.03.02

«Землеустройство и кадастры»

(профиль: Городской кадастр)

всех форм обучения

Воронеж 2023

Составители: Е.В. Григораш

Методические указания для выполнения практических работ по дисциплине «Оценка инвестиций в недвижимость» для студентов, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры». /ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»; сост. Е.В. Григораш Воронеж: Изд-во ВГТУ, 2023. 8 с.

Содержат задания и методику выполнения практических работ, в соответствии с рабочей программой по дисциплине «Оценка инвестиций в недвижимость» для студентов, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Ил. 42. Табл. 1. Библиогр.: 7 назв.

Рецензент – Ю.С. Нетребина, к.г.н., доцент кафедры кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии ВГТУ

*Издается по решению учебно-методического совета
Воронежского государственного технического университета*

Оглавление

Введение.....	3
Практическая работа 1.....	4
Практическая работа 2.....	4
Практическая работа 3.....	4
Практическая работа 4.....	4
Практическая работа 5.....	5
Практическая работа 6.....	5
Практическая работа 7.....	5
Практическая работа 8.....	5
Практическая работа 9.....	6
Практическая работа 10.....	6
Практическая работа 11.....	6
Практическая работа 12.....	6
Практическая работа 13.....	7
Практическая работа 14.....	7

Введение

Методические указания предназначены для студентов, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

Целью дисциплины является формирование у студентов теоретических знаний, практических умений и навыков, связанных с экономическим обоснованием инвестиций, методических вопросов анализа экономической эффективности инвестиционного проекта в современных экономических условиях.

Выполнение заданий для самостоятельной работы предполагает, что студент самостоятельно занимается поиском материалов, изучая другие учебные пособия, и конспектирует ответы на поставленные вопросы. Пособие дополнено вопросами для подготовки к зачету и экзамену.

Практическая работа 1.

Исходные данные:

- ожидаемая норма чистой прибыли (%): 19; 17; 15; 13; 11; 9
- объем капитальных вложений (инвестиций) 220; 250; 300; 360; 430; 500 в недвижимость (млн. руб.).

Увеличение процентной ставки с 15% до 17% приведет к ...

сокращению инвестиций на 50 млн. руб.

росту инвестиций значительно больше, чем на 50 млн. руб.

сокращению инвестиций на 40 млн. руб.

росту инвестиций на 40 млн. руб.

росту инвестиций на 50 млн. руб.

Практическая работа 2.

Исходные данные:

- ожидаемая норма чистой прибыли (%): 19; 17; 15; 13; 11; 9
- объем капитальных вложений (инвестиций) 220; 250; 300; 360; 430; 500 в недвижимость (млн. руб.).

Если процентная ставка составит 15%, то инвестиции будут равны ...

500300 млн. руб.

300 млн. руб.

360300 млн. руб.

430300 млн. руб.

более 500300 млн. руб.

Практическая работа 3.

Экономические факторы при оценке инвестиционного проекта

положение конкурентов

ценообразование

инфляция

процентные ставки по кредитам

Практическая работа 4.

Участие банков в создании объектов недвижимости сводится к ...

строительству отдельных крупных объектов коммунального хозяйства

межрегионального значения

использованию вторичного рынка закладных

строительству коммунальных объектов, включая территории для нового

жилищного строительства

залог недвижимости

Практическая работа 5.

Рассчитайте ставку капитализации, если известны следующие данные: безрисковая ставка – 6 %; премия за риск инвестиций – 7 %; поправка на ликвидность – 3 %; поправка за инвестиционный менеджмент – 4%; норма возврата по методу Ринга, оставшийся срок экономической жизни – 20 лет

а) 25 %;

б) 21 %;

в) 13 %.

Практическая работа 6.

Отрицательная стоимость земли возникает в следующих случаях, за исключением:

а) земельные участки обременены обязательствами по восстановлению нормального состояния окружающей среды;

б) арендная плата, подлежащая выплате, не превышает рыночную стоимость аренды;

в) владелец обязан осуществить затраты на мелиорацию в размерах, превышающих стоимость имущества, свободного от таких обязательств.

Практическая работа 7.

Земельный участок продан за 378 000 долл. Потенциальный валовой ежемесячный доход составляет 5 000 долл., операционные расходы, включая потери при сборе арендной платы, - около 1 000 долл. в месяц. Какая ставка капитализации имела место в данном случае:

а) 12,7 %;

б) 15,9 %;

в) 1,3 %.

Практическая работа 8.

Оценить участок земли, если имеется следующая информация о продаже трех типичных застроенных участков в данном районе:

№ участка	Цена продажи участка с улучшениями	Стоимость улучшений, с учетом износа
1	220 000	158 000
2	220 000	140 000
3	190 000	150 000

а) 85 000;

б) 60 670;

в) 56 000.

Практическая работа 9.

Чистый операционный доход объекта недвижимости 70 000 долл., коэффициент капитализации для улучшений 20 %, коэффициент капитализации для земли 17 %, доля земли в стоимости объекта недвижимости составляет 0,25. Определите стоимость земли:

- а) 115 000 долл.;
- б) 90 900 долл.;
- в) 57 000 долл.

Практическая работа 10.

Рассчитайте ставку капитализации, если ежегодная норма возврата на инвестиции определяется по методу Инвуда при следующих условиях: срок владения зданием – 6 лет, ставка доходности инвестиций – 14 %.

- а) 25,7 %;
- б) 18,3 %;
- в) 13,2 %.

Практическая работа 11.

Определить стоимость участка, для которого лучшим и наиболее эффективным использованием является строительство бизнес-центра. Стоимость строительства равна 500 000, чистый операционный доход по прогнозу оценивается в 120 000, коэффициенты капитализации для земли и для здания – 8 % и 10 % соответственно.

- а) 928 500 долл.;
- б) 875 000 долл.;
- в) 239 400 долл.

Практическая работа 12.

Каково наилучшее использование для участка, по которому имеется следующая информация:

	Жилое	Офисное	Коммерческое
Стоимость строительства зданий	2 300 000	3 370 000	4 650 000
Чистый операционный доход	335 000	540 000	980 000
Коэффициент капитализации зданий	12 %	11 %	13 %
Коэффициент	10 %		

капитализации земли	
---------------------	--

- а) жилой многоквартирный дом;
- б) офисное здание;
- в) коммерческое (розничная торговля).

Практическая работа 13.

Рассчитайте ставку капитализации, если ежегодная норма возврата на капитал определяется по методу Хоскольда при следующих условиях: срок владения зданием – 7 лет, ставка доходности инвестиций – 11 %, безрисковая ставка – 6 %.

- а) 24,3 %;
- б) 22,9 %;
- в) 10,6 %.

Практическая работа 14.

Земельный участок продан за 378 000 долл. Потенциальный валовой ежемесячный доход составляет 5 000 долл., операционные расходы, включая потери при сборе арендной платы, - около 1 000 долл. в месяц. Какая ставка капитализации имела место в данном случае:

- а) 12,7 %;
- б) 15,9 %;
- в) 1,3 %.