

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
Воронежский государственный технический университет

Кафедра цифровой и отраслевой экономики

625-2021

Экономика недвижимости

*Методические указания
к выполнению курсового проекта
для студентов бакалавриата всех форм обучения
специальности 38.03.01 «Экономика»,
профиль «Экономика предприятий и организаций»*

Воронеж 2021

УДК 332.6 (075)

Составители Э.Ю. Околелова, М.А. Шibaева, Е.И. Сизова

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ: метод. указания к выполнению курсового проекта для студ. бакалавриата всех форм обучения специальности 38.03.01 «Экономика» / ВГТУ ; сост.: Э.Ю. Околелова, М.А. Шibaева, Е.И. Сизова. - Воронеж, 2021. – 15 с.

Методические указания предназначены для выполнения курсового проекта по дисциплине «Экономика недвижимости» для бакалавров всех форм обучения специальности 38.03.01 «Экономика», содержат необходимые теоретические данные, примеры расчетов, таблицы, формулы и пояснения для оценки объектов недвижимости. Практическая значимость работы состоит в возможности определения стоимости объектов недвижимости на основе затратного, сравнительного и доходного подходов.

Предназначены для студентов бакалавриата всех форм обучения направления 38.03.01 «Экономика». Методические указания подготовлены в электронном виде и содержатся в файле МУ_Экон. недвиж._КП_2021.pdf.

Табл. 9. Библиогр.: 5 назв.

УДК 332.6 (075)

Рецензент – Е.А. Шарапова, канд. экон. наук, доц. кафедры цифровой и отраслевой экономики ВГТУ.

Издается по решению редакционно-издательского совета Воронежского государственного технического университета

Введение

Недвижимое имущество представляет значительную долю мирового богатства, его договорная оценка имеет большое значение для экономического роста страны, привлечения инвестиций. Недвижимое имущество следует отличать от других категорий имущества, таких, например, как бизнес, финансовые интересы и др. Согласно терминологии, принятой в практике США, недвижимостью является «земля сама по себе, пространство над поверхностью земли и пространство под землей». Недвижимость также включает в себя все объекты, прочно связанные с землей.

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п. С объектами недвижимости тесно связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Основной, базовый объект недвижимости – земля имеет уникальное значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и единственным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующих в производстве всех других товаров и благ. Недвижимость находится в центре совмещения экономических процессов, частных и общественных интересов, административных норм и правил

В классической теории недвижимости включает не только землю или почву, но и все, что связано с землей, независимо от характера природы, например, деревья и растения, или влияние общества, например, построенные здания и сооружения и другие строения. Недвижимость включает не только земную поверхность, но и все то, что находится под и над ней. Согласно юридической теории участок земли представляет многогранную пирамиду, вершина которой помещена в центр земли, а боковые грани простираются через земную поверхность и идут наверх до бесконечности.

Обязательным условием оценки недвижимости является учет специфики функционирования рынка недвижимости, так как состояние рынка недвижимости оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и на возможную цену реализации объекта недвижимости в определенный момент времени в будущем, т.е. на основные данные, используемые при оценке методами доходного подхода. Учет особенностей функционирования рынка недвижимости позволит более обоснованно скорректировать данные ретроспективного периода для оценки недвижимости методами рыночного подхода. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности недвижимости как объекта для инвестирования (если оценка заказывается потенциальным инвестором) требует обязательного учета текущего состояния рынка недвижимости и перспектив его развития в будущем.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости, постоянно меняются, поэтому оценка недвижимости достоверна только на определенную дату.

Рыночная стоимость недвижимости обычно рассматривается как отражение будущих экономических условий, и это основано на свидетельствах рынка в конкретный момент времени. Внезапные изменения в бизнесе и рынках недвижимости могут сильно повлиять на стоимость объекта недвижимости.

В практике оценки имущества используют следующие подходы (методы) – затратный, сравнительного анализа продаж, доходный.

Затратный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости в издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

Метод затрат базируется на принципе, что покупатель обычно не заплатит за собственность больше, чем затраты на приобретение (постройку) аналогичной собственности равнозначного качества. Поэтому оценкой рыночной стоимости является сумма стоимости участка земли и стоимости строительства подобного объекта на дату оценки. Этот подход основан на понимании того, что участники рынка соотносят стоимость и издержки. При этом методе стоимость недвижимости получается путем добавления исчисленной стоимости земли к текущим издержкам строительства подобного объекта (здания) за вычетом амортизации (износа). Метод затрат особенно полезен в оценке новых зданий или объектов недвижимости, которые редко продаются на рынке.

Подход сравнительного анализа продаж – способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними.

Суть метода сравнения продаж заключается в определении цены, которую заплатит покупатель за недвижимость аналогичной полезности. При отсутствии на рынке такой недвижимости метод сравнения продаж не применяется. Метод сравнения продаж полезен, когда ряд аналогичных объектов недавно продавался или в настоящее время выставлен на продажу на рынок объектов типа оцениваемой собственности. Используя этот метод, оценщик получает отражение стоимости, сравнивая оцениваемый объект с аналогичной недвижимостью, называемой «сравнимые продажи». Цены продаж недвижимости, которые, по мнению оценщика, наиболее сравнимы, должны отразить предел, в котором отражение стоимости оцениваемой недвижимости может падать.

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести. Капитализация дохода - это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Методические указания направлены на освоение следующих компетенций: УК-10, ПК-2.

I. Общие требования к выполнению курсового проекта

Курсовой проект самостоятельно готовится студентом на основе использования соответствующих исходных данных, включая данные по конкретным инвестиционным проектам в сфере недвижимости, а также материалам учебной, научной и иной литературы

Целью подготовки студентами курсовых проектов является расширение и углубление знаний по важнейшим вопросам экономики недвижимости, формирование самостоятельного экономического мышления, а также умения работать над статистическими материалами, относящимися к инвестиционно-строительной сфере и сфере управления недвижимостью.

Каждый студент, изучающий дисциплину «Экономика недвижимости» по учебному плану, должен подготовить курсовой проект в соответствии с рекомендациями, изложенными в настоящих методических указаниях, по определенной преподавателем теме с использованием содержащихся в составе задания исходных данных и защитить в установленный срок.

В процессе подготовки курсового проекта студенты могут пользоваться методической помощью преподавателей кафедры, консультироваться у них по вопросам темы курсового проекта, структуре изложения материала, подборе источников, на основе которых предстоит подготовить курсовые проекты к защите. При этом недопустимо простое копирование содержания соответствующих источников.

Приступая к выполнению курсового проекта, студент должен изучить методические указания по выполнению курсового проекта, согласовать план написания курсового проекта с научным руководителем и утвердить задание на выполнение.

Необходимо изучить рекомендуемую литературу, собрать статистический материал. Также необходимо показать знание рекомендованного необходимого цифрового материала по избранной теме; самостоятельность в постановке и решении вопросов, относящихся к ней; сочетание теоретических знаний с практическими вопросами экономики недвижимости; умение последовательно и ясно излагать материал.

В составе курсового проекта выделяются следующие обязательные элементы:

Введение

Раздел 1 Теоретический раздел.

Раздел 2 Расчетный раздел.

Выводы и заключение.

Список используемых источников.

Все эти разделы должны быть тесно взаимосвязаны. Каждый последующий раздел должен логически вытекать из предыдущего.

Во введении к курсовому проекту необходимо отразить актуальность работы, дать краткую характеристику рынку недвижимости и законодательной базе в этой сфере, сформулировать цели, задачи и основные этапы выполнения курсового проекта.

В рамках теоретического раздела студент должен отразить теоретические аспекты – раскрыть теорию вопроса, показать различные точки зрения, сформулировать свое отношение к данной проблеме; сформулировать главный вопрос проблемы; обосновать предложения, направленные на решение поставленной проблемы.

В рамках расчетного раздела, теоретические знания студента закрепляются приобретением практических навыков в области экономики и оценки недвижимости на основе самостоятельного изучения и обобщения информации полученной в процессе написания теоретического раздела, а также на лекционных и практических занятиях.

В конце каждого раздела работы, а также в заключении студент должен дать обоснованные выводы по теме.

К выполнению курсового проекта студент должен подходить творчески, проявляя самостоятельность в освещении основных проблем избранной темы, не допуская дословного переписывания используемых источников. В курсовом проекте необходимо проявить знание всего курса «Экономика недвижимости», а также знание смежных дисциплин по данной проблеме. Работа должна охватывать комплекс вопросов теоретического и конкретно – описательного характера. Кроме того, студент должен продемонстрировать умение делать обобщения на основе изученных источников и обоснованные выводы.

Курсовой проект должен содержать систематизированные и подвергнутые анализу материалы, характеризующие деятельность собственников и пользователей недвижимостью, состояние рынка недвижимости. Работа, не соответствующая предъявленным требованиям, не допускается к защите.

Основные требования к выполнению курсового проекта:

1. В курсовом проекте студенту необходимо раскрыть используемый понятийный аппарат.
2. При использовании сокращений следует приводить их расшифровку.
3. Оптимальный объем курсовой работы - 35-40 страниц. Работы предоставляются в напечатанном виде (Шрифт 14, TimesNewRoman (стиль «обычный»), одинарный интервал.).
4. При написании работы следует использовать и упоминать в тексте не менее 15 источников.
5. В тексте работы должны содержаться таблицы и рисунки. Необходимо, чтобы перед их приведением в тексте находились ссылки на них.
6. После занесения результатов проведенных расчетов в таблицы, необходимо представить примеры выполнения соответствующих вычислений.
7. В курсовом проекте должны содержаться собственные выводы студента. При упоминании в выводах величины стоимости недвижимости следует использовать числа в тыс. р., округленные до двух знаков после запятой.

Курсовая работа не принимается к проверке в случае несоответствия вышеперечисленным требованиям.

Варианты теоретического и расчетного разделов выбираются по сумме двух последних цифр зачетной книжки.

I. Теоретический раздел

Теоретическая часть должна быть представлена в виде реферата (10-15 стр., одинарный интервал, шрифт 14 Times New Roman). Необходимо раскрыть содержание темы, дать основные определения и понятия, привести примеры. Варианты тем представлены в таблице 1.

Таблица 1 - Темы для теоретической части

Вариант	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Темы	5, 8	1; 12	2; 13	3; 14	4; 15	5; 6	7; 11	8; 10	9; 20	10; 3	11; 5	17; 7	13; 15	18; 2	8; 19	1; 15	3; 9	5; 16	13; 4

Темы:

1. Основные характеристики недвижимости. Виды недвижимого имущества. Основные типы недвижимости.
2. Правовые основы недвижимости. Виды операций (сделок) с недвижимостью.
3. Рынок недвижимости. Функции рынка. Классификация рынков.
4. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.
5. Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки недвижимости.

Этапы оценки.

6. Классификация объектов недвижимости.
 7. Рынок недвижимости. Классификация рынков. Функции рынка.
 8. Технология оценки недвижимости. Этапы оценки недвижимости.
 9. Основные подходы к оценке недвижимости.
 10. Затратный подход к оценке недвижимости. Основные этапы.
 11. Метод сравнительной единицы при использовании затратного подхода.
 12. Метод разбивки по компонентам при оценке ОН затратным методом.
- Метод количественного обследования
13. Методы расчета затрат.
 14. Жизненный цикл ОН. Определение износа ОН. Виды износа. Моральный износ.
 15. Физический износ 1 и 2 рода. Методы расчета физического износа.
 16. Функциональный износ. Виды и методы определения.
 17. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Основные этапы. Виды корректировок и последовательность их внесения.
 18. Метод парных продаж.
 19. Доходный подход к оценке недвижимости. Основные этапы. Метод капитализации доходов.
 20. Методы оценки земельных участков.

II. Расчетный раздел

2.1. Оценка стоимости объекта сравнительным подходом

Задание 1. Определить стоимость объекта недвижимости, если имеется информация по пяти сравниваемым продажам (табл. 1 и 2).

Таблица 2 - Общие исходные данные для всех вариантов

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Цена продажи, д.е.						
Дата продажи		7 мес. назад	4 мес. назад	в этом мес.	7 мес. назад	2 мес. назад
Местоположение	ул. Ленина	ул. Мира	ул. Ленина	ул. Мира	ул. Ленина	ул. Мира
Состояние	хорошее	хорошее	среднее	среднее	хорошее	среднее

Таблица 3 – Цены продажи по вариантам

Вариант	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
0	72000	74000	77000	81000	73000
1	65000	71500	78000	78000	61230
2	70000	77000	84000	84000	65940
3	72500	79750	87000	87000	78295
4	75000	82500	90000	90000	70650
5	60000	66000	76000	76000	56520
6	62500	68750	191000	191000	58875
7	61000	67100	73200	73200	57462
8	80000	88000	96000	96000	75360
9	82500	90750	99000	99000	77715
10	85000	93500	102000	102000	80070
11	90000	99000	108000	108000	84780
12	95000	104500	114000	114000	89490
13	77500	85250	93000	93000	73005
14	81000	89100	97200	97200	76302
15	97500	107250	117000	117000	91845
16	96500	106150	115800	115800	90903
17	125000	137500	150000	150000	117750
18	105000	115500	126000	126000	98910

Пример выполнения задания

Определить стоимость объекта недвижимости, если имеется информация по пяти сравниваемым продажам (табл. 4).

Таблица 4 – Исходные данные

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Цена продажи, р.		70000	77000	84000	84000	65940
Дата продажи		6 мес. назад	3 мес. назад	в этом мес.	6 мес. назад	2 мес. назад
Местоположение	ул. Мира	ул. Мира	ул. Ленина	ул. Ленина	ул. Ленина	ул. Мира
Состояние	хорошее	хорошее	среднее	среднее	хорошее	среднее

Корректировка на дату продажи.

Выбираем пару объектов, отличающихся только по одному элементу сравнения – времени продажи. Это объекты 2 и 3.

Корректировка цены в этом случае следующая:

$$(84000-77000)/77000 = 9,09\%$$

Т.е. за 3 мес. цены увеличились на 9% (7000 д.е.)

Корректировка на местоположение (сравниваемые объекты 1 и 4)

$$(82727-87455)/82727=-5,7\%$$

Корректировка на состояние (сравниваемые объекты 3 и 4)

$$(84000-87455)/84000=4,1\%$$

Результаты расчетов представлены в таблице 5.

Таблица 5 – Определение стоимости объекта

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Цена продажи, р.		70000	77000	84000	74000	65940
Дата продажи		6 мес. назад	3 мес. назад	в этом мес.	6 мес. назад	2 мес. назад
Корректировка на дату продажи		18,18%	9,09%	0	18,18%	6,1%
Итого:		82727	84000	84000	87455	69936
Местоположение	ул. Ленина	ул. Мира	ул. Ленина	ул. Ленина	ул. Ленина	ул. Мира
Корректировка на местоположение		-5,7%	0.0%	0.0%	0.0%	-5,7%
Итого:		78000	84000	84000	87455	65940
Состояние	хорошее	хорошее	среднее	среднее	хорошее	среднее
Корректировка на состояние		0.0%	4,1%	4,1%	0.0%	4,1%
Итого:		78000	87455	87455	87455	68652
Средняя уточненная цена объекта	81803					

2.2. Оценка стоимости объекта затратным подходом

Задание 2. Определить стоимость комплекса зданий и сооружений затратным подходом. Исходные данные представлены в таблицах 6 и 7.

Таблица 6 – Физический износ зданий

Объекты	Доля общей стоимости, %	Физический износ, %																	
		Вариант																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Производственные здания	75	50	45	60	55	42	38	28	33	62	71	50	45	35	44	50	61	46	44
Складские помещения	15	25	32	30	30	18	35	45	16	14	10	20	20	35	26	22	21	36	33
Бытовые помещения	10	25	23	10	15	40	27	27	51	24	19	30	35	30	30	28	18	18	23

Таблица 7 – Данные об объектах

Вариант	Восстановительная стоимость на момент оценки, д.е.	Ремонту и реконструкции подлежат здания общей площадью, М ²		
		производственные здания	складские помещения	бытовые помещения
1	1200000	3600	1050	380
2	1150000	3740	1100	410
3	2030000	4060	1230	420
4	3100000	3740	1360	450
5	1350000	2130	960	290
6	1420000	2280	1020	310
7	1380000	2160	1100	420
8	1520000	1980	1140	280
9	1680000	2640	980	305
10	2100000	3490	1230	275
11	2140000	3360	1420	260
12	3180000	3850	1210	240
13	1670000	3550	1340	275
14	1240000	2740	1015	310
15	1560000	2860	1105	245
16	1880000	3110	1140	205
17	2150000	3460	1080	270
18	1950000	3120	1160	315

Данные для всех вариантов:

а) стоимость ремонта и реконструкции:

- по производственным и складским помещениям – 170 д.е. за 1 м²;

- по офисным помещениям и магазинам – 200 д.е. за 1 м²;

б) устранимый функциональный износ - 20000 д.е.;

в) стоимость земельного участка – 600000 д.е.

Пример выполнения задания

Определить стоимость комплекса зданий и сооружений затратным подходом, если известны следующие данные:

Восстановительная стоимость на момент оценки 1300000 д.е.

В комплекс входят:

- производственные помещения;
- складские помещения;
- бытовые помещения.

Ремонту и реконструкции подлежат здания общей площадью 5200 м², в т.ч.:

- производственные здания – 3800 м²;

- складские помещения – 1040 м²;
- бытовые помещения – 360 м².

Планируемая замена профиля зданий:

- производственные здания – в производственные помещения по выпуску новой строительной продукции;

- складские помещения – реконструкция;
- бытовые помещения – под офис и магазины.

Стоимость ремонта и реконструкции:

- по производственным и складским помещениям – 130 д.е. за 1 м²;
- по офисным помещениям и магазинам – 160 д.е. за 1 м².

Устранимый функциональный износ составляет 10900 д.е.

Стоимость земельного участка – 450000 д.е.

Дополнительные исходные данные указаны в таблице 8.

Таблица 8 - Перечень основных объектов, находящихся на участке:

Наименование	Доля общей стоимости, %	Физический износ, %
Производственные здания	75	40
Складские помещения	15	30
Бытовые помещения	10	10

Расчет устранимого функционального износа:

- производственные здания
 $130 \times 3800 = 494000$ д.е.
- складские помещения
 $130 \times 1040 = 135200$ д.е.
- бытовые помещения
 $160 \times 360 = 57600$ д.е.

Итого: 686800 д.е.

Расчет физического износа:

- производственные здания
 $0,75 \times 1300000 \times 0,4 = 390000$ д.е
- складские помещения
 $0,15 \times 1300000 \times 0,3 = 58500$ д.е
- бытовые помещения – 360 м².
 $0,1 \times 1300000 \times 0,10 = 13000$ д.е

Итого: 461500 д.е.

Итого сумма накопленного износа:

$$10900 + 686800 + 461500 = 1159200 \text{ д.е.}$$

Общая расчетная стоимость комплекса зданий и сооружений:

$$1300000 - 1159200 + 450000 = 590800 \text{ д.е.}$$

2.3. Оценка стоимости объекта доходным подходом

Задание 3. Рассчитать текущую стоимость коммерческого объекта и доход инвестора, если известны следующие данные по вариантам (табл.9).

Таблица 9 – Исходные данные по вариантам

Показатели	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Потенциальный валовый доход, д.е.	210	305	420	503	708	150	180	340	280
Скидка за простой (% ПВД), д.е.	2,3	1,8	2,4	3,5	4,1	1,6	2,1	3,7	3,4
Валовый доход, д.е.	требуется вычислить								
Эксплуатационные расходы (% ПВД), д.е.	19	24	28	33	29	35	36	27	25
Чистый эксплуатационный доход, д.е.	требуется вычислить								
Цена реализации объекта, д.е.	103	147	205	207	228	67	87	142	122
Ставки дисконтирования, %	11,3	12,2	10,5	16,7	12,4	13,1	12,7	11,9	11,5

Продолжение таблицы 9 - Исходные данные по вариантам

Показатели	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Потенциальный валовый доход, д.е.	160	230	430	760	260	510	605	270	360	390
Скидка за простой (% ПВД), д.е.	3,3	2,6	1,9	1,5	4,3	3,7	5,2	4,9	2,5	5,1
Валовый доход, д.е.	требуется вычислить									
Эксплуатационные расходы (% ПВД), д.е.	36	31	26	21	35	34	27	28	26	37
Чистый эксплуатационный доход, д.е.	требуется вычислить									
Цена реализации объекта, д.е.	72	105	210	310	122	204	230	134	132	143
Ставки дисконтирования, %	12,1	11,6	13,2	13,4	12,8	14,2	13,7	14,1	12,8	13,6

Прогнозный период – 5 лет.

Пример выполнения задания

Рассчитать текущую стоимость коммерческого объекта и доход инвестора.

Исходные данные:

- потенциальный валовый доход - 170500 д.е.;
- цена реализации объекта в конце пятого года 105600 д.е.;
- ставка дисконтирования – 20,1%

Для расчета текущей стоимости объекта доходным подходом необходимо построить прогноз денежных потоков (табл. 10).

Таблица 10 - Прогноз денежных потоков

Показатели	Годы				
	1	2	3	4	5
Потенциальный валовый доход, д.е.	170500	175350	179400	186230	191520
Скидка за простой, д.е.	8832	8970	9130	9245	9456
Валовый доход, д.е.	161668	166380	170270	176985	182064
Эксплуатационные расходы, 35%	56583.8	58233	59594.5	61944.8	63722.4
Чистый эксплуатационный доход, д.е.	105084	108147	110676	115040	118342
Выплаты по кредиту, д.е.	9100	9100	9100	9100	9100
Прибыль на вложенные средства, д.е.	95984.2	99047	101576	105940	109242

Валовый доход:
 $170500 - 8832 = 161668$ д.е.

Эксплуатационные расходы:
 $0,35 \times 161668 = 56583,8$ д.е.

Чистый эксплуатационный доход
 $161668 - 56583,8 = 105084,2$ д.е.

Прибыль на вложенные средства
 $105084,2 - 9100 = 95984,2$ д.е.

Оценка объекта осуществляется методом дисконтирования стоимости будущих доходов:

$$TC = ПДС / (1+i)^n,$$

где TC – текущая стоимость денежных поступлений;

ПДС – поток денежных средств.

$$TC = 95984,2 / (1+0,201)^1 + 99047 / (1+0,201)^2 + 101576 / (1+0,201)^3 + 105940 / (1+0,201)^4 + 109242 / (1+0,201)^5 = 301863,1 \text{ д.е.}$$

Чистая стоимость инвестиционного проекта равна текущей стоимости всех ожидаемых в будущем поступлений за вычетом стоимости необходимых первоначальных поступлений.

Доход инвестора равен:
 $301863,1 - 105600 = 196263,1$ д.е.

Заключение

Существуют три основных подхода к оценке недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход определяет стоимость, исходя из затрат на строительство аналогичного объекта (стоимость материалов, транспортных расходов и пр.), и основывается на том, что у оцениваемого объекта стоимость не может быть выше.

Метод сравнения продаж (сравнительный подход) заключается в поиске наиболее близких оцениваемому объекту аналогов и внесении в их стоимость корректировок, учитывающих имеющиеся различия между ними и оцениваемым объектом. Данный подход является основным при оценке жилой недвижимости, так как на рынке имеется достаточное для корректной оценки количество предложений по продаже жилых помещений.

Доходный подход состоит в определении стоимости оцениваемого объекта, исходя из сумм тех доходов, которые он сможет генерировать в будущем, и чаще всего используется для оценки коммерческой недвижимости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : учебно-методическое пособие / И.Ю. Чубаркина; О.А. Куракова; О.А. Манухина; сост. К.П. Грабовый. - Москва : Московский государственный строительный университет, Ай Пи Эр Медиа, ЭБС АСВ, 2016. - 57 с. - ISBN 978-5-7264-1397-6. URL: <http://www.iprbookshop.ru/58235.html>
2. Денисенко, Е.Б. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / Е.Б. Денисенко. - Новосибирск : Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), 2016. - 77 с. - ISBN 978-5-7795-0785-1. URL: <http://www.iprbookshop.ru/68862.html>
3. Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий : Учебник и практикум Для СПО / Котляров М. А. - 2-е изд. ; испр. и доп. - Москва : Юрайт, 2021. - 152 с. - (Профессиональное образование). - ISBN 978-5-534-07469-7 : 489.00. URL: <https://urait.ru/bcode/473282>
4. Трухина, Н. И. Основы экономики недвижимости : Учебное пособие / Трухина Н. И. - Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. - 189 с. - ISBN 978-5-89040-477-0. URL: <http://www.iprbookshop.ru/30845.html>
5. Околелова, Э. Ю. Инвестиционный анализ рынка недвижимости [Текст] : учебное пособие. - Воронеж : Истоки, 2016 (Воронеж : Тип. "Истоки", 2016). - 171 с. : ил. - ISBN 978-5-4473-0117-0

Содержание

Введение.....	3
I. Общие требования к выполнению курсового проекта.....	5
II. Теоретический раздел.....	7
III. Расчетный раздел.....	7
2.1 Оценка стоимости объекта сравнительным подходом.....	7
2.2 Оценка стоимости объекта затратным подходом.....	9
2.3 Оценка стоимости объекта доходным подходом.....	11
Заключение.....	13
Список использованных источников.....	14

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

к выполнению курсового проекта
для студентов бакалавриата всех форм обучения
специальности 38.03.01 «Экономика»,
профиль «Экономика предприятий и организаций»

Составители:

д-р. экон. наук Э.Ю. Околелова,
д-р. экон. наук М.А. Шибеева,
канд. экон. наук Е.И. Сизова

Компьютерный набор Е.И. Сизова

Подписано к изданию _____

Уч.-изд. л. 1,3

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»
394026 Воронеж, Московский просп., 14