

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

Кафедра цифровой и отраслевой экономики

624-2021

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

*Методические указания для практических занятий
и самостоятельной работы
для студентов всех форм обучения
направления 38.03.01 «Экономика»,
профиль «Экономика предприятий и организаций»*

Воронеж 2021

УДК 332.6 (075)
ББК

Составители:

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

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ: метод. указания для практических занятий и самостоятельной работы для студентов всех форм обучения направления 38.03.01 «Экономика»/ ВГТУ; сост.: Э.Ю. Околелова, М.А. Шibaева, Е.И. Сизова. - Воронеж, 2021. – 30 с.

Основной целью методических указаний является получение практических навыков студентами в области оценки объектов недвижимости, содержат необходимые теоретические данные, примеры расчетов, таблицы, формулы и пояснения.

Предназначены для студентов всех форм обучения направления 38.03.01 «Экономика». Методические указания подготовлены в электронном виде и содержатся в файле МУ_Экон.недвиж._практ_2021.pdf.

Табл. 2; Библиогр.: 5 назв.

УДК 332.6 (075)
ББК

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 находится в свободном гражданском обороте и является объектом различных сделок, что порождает потребность в оценке его стоимости, т.е. в определении денежного эквивалента различных видов недвижимости в конкретный момент времени.

Понятие стоимости объектов недвижимости трудно поддается четкому определению и имеет множество интерпретаций. На стоимость недвижимости влияют множество факторов. Для того, чтобы разобраться в сути оценки недвижимости, следует выделить следующие социальные и экономические факторы, влияющие на ее стоимость.

Стоимость недвижимости создают четыре фундаментальных фактора, действующих на рынке: спрос на недвижимость со стороны платежеспособных покупателей; полезность; ограниченность предложения; отчуждаемость объектов недвижимости.

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.

По времени оценка недвижимости может быть текущей, ретроспективной и перспективной. Большинство оценщиков делают оценку текущей стоимости.

Ретроспективная оценка - это оценка стоимости на определенную дату в прошлом.

Перспективная оценка недвижимости - это обычно оценка стоимости ее к концу планового периода строительства предприятий. Перспективные оценки стоимости для проектируемых предприятий часто требуются на время, когда они по плану достигают стабильного положения.

Оценка недвижимости представляет интерес, в первую очередь, для категорий объектов, активно обращающихся на рынке как самостоятельный товар. Кроме того, объекты недвижимости, как правило, входят в состав имущественного комплекса предприятий и организаций и существенно влияет на их стоимость.

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

Проведение практических занятий предполагает выступления отдельных студентов по предложенным для обсуждения вопросам, проведение письменного опроса по нескольким из предложенных вопросов по выбору преподавателя либо контрольного теста, а также решение задач, выполнение заданий. При подготовке к занятиям студент должен изучить лекционный материал и литературу, указанную в методических рекомендациях.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 1

Основные понятия и определения экономики недвижимости. Оценка объектов недвижимости

Рассмотреть и обсудить следующие вопросы:

1. Понятие, сущность и основные характеристики недвижимости.
2. Правовые основы недвижимости.
3. Виды операций и сделок с недвижимостью.
4. Основные характеристики рынка недвижимости.
5. Виды стоимости недвижимости.
6. Принципы оценки недвижимости.
7. Технология оценки недвижимости.
8. Подходы к оценке недвижимости

Тестовые задания

Ответить на вопросы теста.

1. Часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю – это:
 - а) земельный участок;
 - б) земельный фонд;
 - в) естественный фонд.
2. Недвижимость (недвижимое имущество) включает в себя:
 - а) все материальное имущество над поверхностью земли или прикрепленное к земле;
 - б) все материальное имущество;
 - в) земельные участки.
3. К недвижимым вещам относятся:
 - а) железные дороги, космические объекты;
 - б) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;
 - в) все перечисленное.
4. По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:
 - а) неподвижность, материальность, долговечность;
 - б) неподвижность, весомость, долговечность;
 - в) уникальность, весомость, долговечность.
5. К жилью относят:
 - а) здания, предназначенные для постоянного проживания;
 - б) передвижные щитовые домики, плавучие дома;
 - в) все перечисленное.
6. Сооружения – это:

- а) шахты, тоннели, дороги, плотины;
- б) стадионы, бассейны;
- в) все перечисленное.

7. Средняя продолжительность цикла строительства и реконструкции объектов недвижимости составляет:

- а) 2 – 2,5 года;
- б) 2,5 – 3 года;
- в) 3 – 3,5 года.

8. К операциям с недвижимостью со сменой собственника относят:

- а) приватизацию;
- б) куплю-продажу, наследование, дарение;
- в) инвестирование в недвижимость, залог, аренду.

9. Вид стоимости, который может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости:

- а) (+) инвестиционная;
- б) - стоимость для целей налогообложения;
- в) - залоговая;
- г) – ликвидационная.

10. Документ, регулирующий понятие недвижимости:

- а) (+) Гражданский кодекс;
- б) - Налоговый кодекс;
- в) - Гражданско-процессуальный кодекс;
- г) - Закон об оценочной деятельности в РФ.

11. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа ...

- а) - замещения;
- б) - конкуренции;
- в) - полезности;
- г) (+) ожидания;
- д) – вклада.

12. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует ...

- а) - дате составления отчета об оценке;
- б) - дате подписания договора на оценку;
- в) - дате составления технического задания на оценку;
- г) (+) дате последнего осмотра объекта оценки;
- д) - дате последнего капитального ремонта объекта оценки;
- е) - последней отчетной дате (последней дате составления бухгалтерского баланса и приложений к нем.

13. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приоб-

ретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется принципом ...

- а) (+) замещения;
- б) - соответствия;
- в) - ожидания;
- г) - остаточной производительности;
- д) - изменения внешней среды.

14. Одним из видов стоимости в обмене является ... стоимость:

- а) - первоначальная;
- б) - восстановленная;
- в) (+) ликвидационная.

15. Фактор, не влияющий на величину оценки балансовой стоимости недвижимости первоначальная стоимость объекта недвижимости:

- а) - накопленный износ объекта недвижимости;
- б) (+) затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки;
- в) - методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости.

16. Определению рыночной стоимости не соответствует ...

- а) - наиболее вероятная цена сделки;
- б) - покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
- в) (+) стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа;
- г) - стоимость, рассчитанная на конкретную дату;
- д) - объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты.

17. При визуальном осмотре необходимо ...

- а) (+) зафиксировать все виды повреждений и дефектов;
- б) - ознакомиться с имеющейся документацией по объекту;
- в) - провести интервью с представителями технических служб, ответственных за эксплуатацию объекта.

18. К внутренней информации относится информация о ...

- а) - динамике цен;
- б) - законодательной и налоговой политике государства;
- в) - покупательной способности населения;
- г) (+) зонировании участка и градостроительных ограничениях;
- д) (+) физических характеристиках объекта оценки и его окружения;
- е) - тенденциях экономического развития;
- ж) (+) юридическом статусе объекта оценки.

19. К факторам, влияющим на рыночную стоимость недвижимого имущества, относятся ... факторы:

- а) - социальные;
- б) (+) экономические;
- в) - социально-политические.

20. Основанием для проведения оценки объекта является:

- а) - техническое задание;
- б) (+) договор об оценке;
- в) - интервью с заказчиком.

21. Источники, из которых нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки:

- а) - интервью с заказчиком /собственником объекта оценки;
- б) - интервью с представителем технической службы объекта оценки;
- в) (+) исследования международных финансовых организаций;
- г) - технический паспорт;
- д) - осмотр и техническая экспертиза;
- е) (+) учебные пособия и методические руководства по оценке.

Вопросы для самостоятельной подготовки

1. Что понимается под рынком недвижимости, и какова его структура?
2. Перечислите основные характеристики недвижимости.
3. Каковы основные направления развития рынка недвижимости в России? Назовите проблемы и перспективы развития.
4. Каковы проблемы и перспективы развития рынка различных сегментов недвижимости в России (торговой, складской, многофункциональной и т.д.).
5. Назовите правовые основы рынка недвижимости.
6. Перечислите виды операций и сделок с недвижимостью.
7. Назовите основные характеристики рынка недвижимости.
8. Какие виды стоимости недвижимости вы знаете?
9. Назовите принципы оценки недвижимости.
10. В чем заключается технология оценки недвижимости?
11. Каковы основные подходы к оценке недвижимости?

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 2

Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости

Рассмотреть и обсудить следующие вопросы:

1. Условия применения сравнительного подхода.
2. Принципы сравнительного подхода.
3. Этапы сравнительного подхода.
4. Виды корректировок и способы их применения.
5. Метод парных продаж.
6. Метод валового рентного мультипликатора.

Задачи

Задача №1.

Сопоставимый объект был придан за 1 000 000 д.е. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

- уступает оцениваемому на 5%;
- лучше оцениваемого на 7%;
- лучше оцениваемого на 4%;
- лучше оцениваемого на 2%;
- уступает оцениваемому на 10%.

Оценить объект, считая что:

а) отличия не имеют взаимного влияния.

Решение:

а) Если данные отличия не имеют взаимного влияния, то их абсолютные значения составят: $+50\ 000 - 70\ 000 - 40\ 000 - 20\ 000 + 100\ 000 = +20\ 000$ д.е. Следовательно, стоимость оцениваемого объекта можно оценить в 1 020 000 д.е.

Задача №2.

Объект оценки - коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 д.е. Сопоставимый объект имеет на 50 квадратных метров большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок.

Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража 100 000 д.е., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 д.е. Определить стоимость коттеджа.

Решение:

Корректировка на размер участка составляет 250 000 д.е. ($+ 1\ 000\ 000 \cdot 0,25 = 250\ 000$).

Корректировка на гараж составляет - 100 000 д.е.

Корректировка на площадь - 400 000 д.е. ($- 8\ 000 \cdot 50 = - 400\ 000$).

Суммарная корректировка составляет - 250 000 д.е.

Следовательно, стоимость коттеджа можно оценить в 750 000 д.е.

Задача №3.

Расставить знаки корректировок («+» или «-» или «0») при оценке объекта (квартиры) сравнительным подходом:

а) объект оценки находится на 5 этаже 12-ти этажного дома. Объект сравнения № 1 на 10 этаже, объект сравнения № 2 на 1 этаже аналогичного дома;

б) объект оценки находится на расстоянии 10 минут ходьбы пешком от станции метро «М». Объект сравнения № 3 - на расстоянии 15 минут, а объект сравнения № 4 на расстоянии 6 минут ходьбы пешком от станции метро «М»;

в) объект оценки приватизирован. Объект сравнения № 5 является муниципальной собственностью, а объект № 6 получен в наследство, которое оформлено на собственника.

Решение.

а) № 1 - «+», № 2 - «+».

б) № 3 - «+», № 4 - «-».

в) № 5 - «+», № 6 - «0».

Задача № 4

Расставить знаки корректировок («+» или «-» или «0») при оценке объекта оценки (квартиры) сравнительным подходом:

а) объект оценки не приватизирован. Объект сравнения № 1 приватизирован, объект сравнения № 2 куплен в кредит и оформлен в виде залога за полученный кредит;

б) дата оценки объекта оценки 21 декабря текущего года. Инфляция строительной продукции составляет более 1 % в месяц. Данные по объекту сравнения № 3 используются по состоянию на 5 сентября текущего года;

в) на дату оценки на объекте оценки проведен ремонт. Объект сравнения № 4 находится в эксплуатации без ремонта около 3 лет, а на объекте сравнения № 5 за 3 месяца до даты оценки проведен ремонт с повышенным качеством и он после ремонта не эксплуатировался.

Решение.

а) № 1 - «-», № 2 - «-».

б) № 3 - «+».

в) № 4 - «+», № 5 - «-».

Задача № 5

Определить стоимость земельного участка, если известно, что стоимость земельного участка с расположенными на нем объектами недвижимости составляет 1200 тыс. д.е., а чистый операционный доход, получаемый от использования объектов недвижимости составляет 200 тыс. д.е. в год. Известны рыночные коэффициенты капитализации для недвижимости - 0,25 и для земельных участков - 0,10.

Решение.

$$C = C_3 + C_H$$

$$C_3 = C - \text{ЧОД}_H / R_H$$

$$C_3 = 1200000 - 200000 / 0,25 = 1200000 - 800000 = 400000 \text{ д.е.}$$

Задача №6

Определите стоимость земельного участка в составе данного объекта недвижимости, если известны следующие данные.

Цена продажи единого объекта недвижимости составляет 85 000 д.е. Информация об аналогичных продажах единых объектов представлена в таблице 1.

Таблица 1 – Исходные данные

Стоимость земельного участка, д.е.	Стоимость единого объекта недвижимости, д.е.
15 400	77 000
15 600	78 000
16 000	79 500

Решение:

1. Определяем долю стоимости земельного участка для каждого объекта-аналога:

- для первого участка: $15\ 400 / 77\ 000 = 0,2$;

- для второго: $15\ 600 / 78\ 000 = 0,2$;

- для третьего: $16\ 000 / 79\ 500 = 0,2$.

2. Средняя доля земельного участка составляет 0,2.

3. Стоимость оцениваемого земельного участка: $85\ 000 \cdot 0,2 = 17\ 000$ д.е.

Задачи для самостоятельного решения

Задача 1. Объект-аналог обременен договором аренды. Оставшийся срок договора аренды - 5 лет. Рыночная годовая арендная плата за объект недвижимости - 60 000 д.е., контрактная - 50 000 д.е. Риск инвестиций для сопоставимых объектов - 15 %. Определите вид и величину корректировки стоимости объекта недвижимости.

Задача 2. Известны величины корректировок к цене объекта-аналога: - на местоположение - плюс 8 %; - на дату продажи - минус 3 %. Определите итоговую величину корректировки, используя кумулятивный метод.

Задача 3. Определите стоимость земельного участка, предназначенного для строительства многоэтажного паркинга на 150 машин. Строительство одного гаражного места составляет по смете 120 000 д.е. Стоимость единого объекта недвижимости - 20 000 000 д.е.

Задача 4. Определите стоимость предприятия с помощью сравнительного подхода, если известно, что мультипликатор цена/прибыль по компаниям-аналогам составил 6,9; цена/денежный поток 9,5; цена/выручка 4,1. Прибыль предприятия 50000, выручка составила 1 200 000 д.е., денежный поток 200 000 д.е. Вес оценки на базе мультипликатора цена/прибыль – 30%, на базе мультипликатора цена/денежный поток 20%, на базе мультипликатора цена/выручка – 50%.

Вопросы для самостоятельной подготовки

1. Назовите основные этапы процедуры оценки на основе сравнительного подхода.

2. Перечислите методы сравнительного подхода, указав их преимущества и недостатки, а также необходимые условия для применения.

3. Как осуществляется выбор сопоставимых предприятий?

4. Назовите критерии отбора сопоставимых предприятий.

5. Как производится расчет и сравнительный анализ финансовых коэффициентов сопоставимых предприятий?

6. Назовите основные особенности финансового анализа при использовании метода компании-аналога.

7. Как осуществляется выбор и вычисление ценовых мультипликаторов?

8. Каким образом производится выбор величины мультипликатора, применяемой к оцениваемой компании, использование корреляционной зависимости мультипликаторов и финансовых коэффициентов?

9. Как осуществляется выведение итоговой величины стоимости методом взвешивания.

10. Что такое «итоговые корректировки»?

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 3

Затратный подход к оценке недвижимости

Рассмотреть и обсудить следующие вопросы:

1. Основные этапы затратного подхода.
2. Метод сравнительной единицы.
3. Метод разбивки по компонентам.
4. Метод количественного обследования.
5. Методы расчета затрат.
6. Определение износа объекта недвижимости.

Задачи

Задача 1. Требуется определить остаточную восстановительную стоимость здания (метод сравнительной единицы). Исходные данные: - площадь здания – 3000 м^2 , здание построено 15 лет назад, предполагаемый срок жизни – 60 лет.

Практика строительных организаций показывает, что удельные затраты на строительство такого нового здания составляет $15000 \text{ д.е. за м}^2$.

Решение:

1. Затраты на строительство аналогичного нового здания равны: $3000 * 15000 = 45000000 \text{ д.е.}$

2. Физический износ равен: $(15 \text{ лет} : 60 \text{ лет}) * 45000000 \text{ д.е.} = 11250000 \text{ д.е.}$
Остальных видов износа оценщик не обнаружил.

3. Восстановительная стоимость офисного здания равна: $45000000 - 11250000 = 33750000 \text{ д.е.}$

Задача 2. Требуется определить стоимость фундамента оцениваемого здания (поэлементный метод) имея следующие данные:

- площадь оцениваемого здания – 3000 м^2 ;
- площадь объекта – аналога - 2500 м^2 ,
- восстановительная стоимость аналога – 600000 д.е. ,
- затраты на фундамент – 4%

Решение:

Стоимость фундамента равна: $600000 * 4\% * (3000 : 2500) = 288000 \text{ д.е.}$

Аналогично определяются затраты по другим элементам здания, а затем суммируются.

Задача 3. Срок экономической жизни здания 120 лет. Оценить эффективный возраст улучшения здания по результатам продажи, если стоимость прода-

жи всего объекта 750000 д.е., стоимость земли 170000 д.е., а стоимость восстановления 740000 д.е.

Решение:

1. Определим стоимость восстановления здания Сзд :

$C_{зд} = 740000$ д.е. (стоимость восстановления сопоставимого объекта без учета износа) – 580000 д.е. (стоимость здания = стоимость продажи объекта – стоимость земли)=160000 д.е.

2. $K_{зд} = C_{зд} / C_{восст} = 160000/74000 = 0,216$

3. Эффективный возраст = $K_{зд} * T_{эк} = 0,216 * 120$ лет = 25,9 лет.

Задача 4. Владелец принял решение о продаже застроенного дачного участка. Стоимость воспроизводства данного дома 800 д.е., его эффективный возраст – 12 лет, стоимость земельного участка – 175 д.е. При принятии решения учитывалось, что недавно был продан аналогичный объект за 900 д.е., а затраты на возведение такого же объекта 890 д.е. Проведенная оценка земельного участка земельного участка составила 132 д.е. Определить ориентировочную цену продажи дачного участка, если известно, что эффективный возраст строений, имеющихся на сравнительных дачных участках, одинаков.

Решение:

1. Определим уровень физического износа методом сравнения продаж.

$C_{фи} = 890 - (900 - 132) = 22$ д.е.

2. Вычислим уровень физического износа объекта – аналога.

$УФ_1 = 22/790 * 100 = 15,44\%$;

3. Определим износ объекта оценки, учитывая, что эффективный возраст объект оценки и аналога один и тот же:

$C_{фио} = 15,44 * 800 / 100 = 123,52$ д.е.

4. Рассчитаем ориентировочную цену продажи объекта оценки, для чего из стоимости воспроизводства объекта оценщик вычтем стоимость износа и прибавим стоимость земельного участка объекта оценки:

$C = 800 - 123,52 + 175 = 851,48$ д.е.

Задачи для самостоятельного решения

Задача 1. Оценить стоимость здания затратным методом, если восстановительная стоимость – 870 д.е.; Стоимость земельного участка -100 д.елей; Эффективный возраст здания – 20 лет; Срок экономической жизни – 60 лет.

Задача 2. Определите стоимость восстановления, если эффективный возраст улучшений 50 лет, срок экономической жизни 100 лет, стоимость продажи 2 млн. д.е., стоимость участка 250 д.е.
Задача 3. Определить затратным методом стоимость объекта недвижимости. Площадь 50 м². Стоимость 1 м² – 2800 д.е. Устранимый износ 9100 д.е., неустраняемый 2200 д.е., устранимое функциональное устранение 1800 д.е., рыночная стоимость земельного участка 30000 д.е.

Задача 3. Определить затратным методом стоимость объекта недвижимости. Площадь 50 м^2 . Стоимость $1 \text{ м}^2 - 2800 \text{ д.е.}$. Устранимый износ 9100 д.е. , неустранимый 2200 д.е. , устранимый функциональный износ 1800 д.е. , рыночная стоимость земельного участка 30000 д.е.

Задача 4. Определить затратным подходом стоимость объекта недвижимости.

$$S = 100 \text{ м}^2.$$

Стоимость 1 м^2 здания = 300 д.е.

Стоимость 1 м^2 гаража = 200 д.е. ; $S = 60 \text{ м}^2$.

Стоимость всех других сооружений объекта = 2000 д.е.

Устранимый физический износ объекта = 3000 д.е.

Неустранимый физический износ объекта = 2000 д.е.

Устранимое функциональное устаревание = 1000 д.е.

Рыночная стоимость земельного участка = 5000 д.е.

Определить: 1. Какова полная стоимость воспроизводства здания и всех сооружений?

2. Какова сумма всего накопленного износа?

3. Какова общая расчетная стоимость объекта недвижимости, определенная в соответствии с затратным подходом?

Задача 5. Какова общая стоимость офиса, определенная с помощью затратного подхода, если стоимость участка земли составляет 180000 д.е. , полная себестоимость воспроизводства здания офиса – 2500000 д.е. , общий износ здания – 25% восстановительной стоимости.

Задача 6. Определите валовую стоимость замещения недвижимости на основе стоимости площади объекта недвижимости:

Стоимость 1 м^2 7500 д.е.

Длина здания 20 м

Ширина здания 27 м

Площадь внутренних стен 70 м^2

Стоимость автостоянки $24\ 000 \text{ д.е.}$

Задача 7. Определить стоимость продажи земельного участка с улучшениями, если стоимость восстановления 850 д.е. , стоимость участка 230 д.е. , эффективный возраст улучшений 10 лет , срок экономической жизни 50 лет .

Задача 8. Владелец принял решение о продаже застроенного дачного участка. Стоимость воспроизводства данного дома 900 д.е. , его эффективный возраст – 10 лет , стоимость земельного участка – 195 д.е. При принятии решения учитывалось, что недавно был продан аналогичный объект за 900 д.е. , а затраты на возведение такого же объекта 990 д.е. Проведенная оценка земельного участка составила 142 д.е. Определить ориентировочную цену продажи дачного участка, если известно, что эффективный возраст строений, имеющих на сравнительных дачных участках, одинаков.

Задача 9. Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 д.е. /кв. м.

Задача 10. Определить остаточную стоимость замещения (СЗО) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию:

- известные проектные затраты на сооружение современного аналога такой же (по масштабам и профилю) больницы составили 4500000 д.е.;
- в проект новой больницы, наряду с применением современных нормативов (экологических, строительных, здравоохранения и т. д.), было дополнительно (в сравнении с оцениваемой больницей) включено ее оснащение комплексом средств оптоволоконной связи сметной стоимостью в 300000 д.е.;
- экспертами, с учетом произведенных в течение прошедших 20 лет работ по нормативному содержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла оцениваемой больницы — 80 лет.

Задача 11. Определить, стоимость объекта недвижимости, включающего землеотвод размером в 2000 кв. м и здание склада объемом в 3000 куб. м, построенное 10 лет назад. При расчетах использовать следующую информацию:

- в статистиках земельных рынков удельные оценки подобных земельных участков составляют 35 д.е. /кв. м; совокупность положительных и отрицательных факторов, влияющих на оценку данного земельного участка, позволяет считать, что его оценка может быть увеличена на 10%;
- удельные затраты на строительство нового подобного сооружения составляют 100 д.е. /куб. м, а длительность жизненного цикла здания оценивается в 50 лет.

Задача 12. Определите стоимость объекта недвижимости, если стоимость земельного участка равна 750 000 д.е. Суммарный накопленный износ здания составляет 26%. Строительный объем здания – 1500 куб.м.

Таблица 2 – Исходные данные

Стоимость строительства 1 куб. м. на 01.01.05г., д.е./куб.м.	4954,65
Коэффициент перехода из уровня цен 1.01.2005г. на дату проведения оценки	1,67
Прибыль предпринимателя	25%
НДС	18%

$$V_{\text{замещ}} = C_1 \cdot M^2 \cdot S_{\text{стр}} \cdot K_{\text{н}} \cdot K_{\text{рег}} \cdot K_{\text{в}} \cdot K_{\text{пз}} \cdot K_{\text{ндс}},$$

где $V_{\text{замещ}}$ – полная стоимость замещения здания;

$C_1 \text{ м}^2$ – стоимость 1 м^2 площади типичного сооружения на базовую дату;
 S – площадь здания (количество единиц сравнения);
 K_v – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;
 $K_{пз}$ – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;
 $K_{ндс}$ – коэффициент, учитывающий НДС.

Вопросы для самостоятельной подготовки

1. Назовите основные этапы затратного подхода.
2. В чем суть метода сравнительной единицы?
3. Что предполагает метод разбивки по компонентам?
4. Как производится оценка на основании метода количественного обследования?
5. Дайте определение износа объекта недвижимости.
6. Какие виды износа объектов недвижимости Вы знаете?
7. Какие существуют способы расчета износа?
8. Как осуществляется оценка рыночной стоимости зданий и сооружений, имеющих на земельном участке?

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 4

Доходный подход к оценке недвижимости

Рассмотреть и обсудить следующие вопросы:

1. Этапы доходного подхода.
2. Метод капитализации доходов.
3. Способы возмещения инвестированного капитала.
4. Методы Ринга, Инвуда, Хоскольда.
5. Метод дисконтированных денежных потоков.
6. Определение итоговой стоимости объекта оценки.
7. Согласование результатов оценки.

Задачи

Задача 1. Определить текущую стоимость объекта недвижимости при ожидаемом через 5 лет доходе 250 д.е. и норме доходности 20%.

Решение.

Текущая стоимость объекта недвижимости составит:

$$K = 250 / (1 + 0,2)^5 = 100,47 \text{ д.е.}$$

Текущая стоимость объекта недвижимости по годам составит:

$$\text{конец 1-го года } 250 / (1 + 0,2)^1 = 208,33 \text{ д.е.};$$

$$\text{конец 2-го года } 250 / (1 + 0,2)^2 = 173,61 \text{ д.е.};$$

$$\text{конец 3-го года } 250 / (1 + 0,2)^3 = 144,68 \text{ д.е.};$$

$$\text{конец 4-го года } 250 / (1 + 0,2)^4 = 120,56 \text{ д.е.};$$

$$\text{конец 5-го года } 250 / (1 + 0,2)^5 = 100,47 \text{ д.е.};$$

Задача 2. Определить текущую стоимость объекта недвижимости при ожидаемом через год доходе 120 д.е. и норме доходности 20%.

Решение.

Текущая стоимость объекта недвижимости составит:

$$K = (120/1+0,2) = 100 \text{ д.е.}$$

При этом коэффициент капитализации (коэффициент Дисконта) равен:

$$1/(1+0,2) = 0,8333.$$

Задача 3. Определить рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, если известно, что соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 10%. Расчет возмещения капитала ведется по аннуитетному методу. Рыночная стоимость сооружения – 540 д.е. Продолжительность экономической жизни сооружения - 40 лет Чистый операционный доход от эксплуатации объекта - 450 д.е.

Методика расчета.

Последовательность расчета методом техники остатка:

1. определить коэффициент капитализации для сооружения;
2. определить часть годового дохода, приходящуюся на сооружение путем умножения стоимости сооружения на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для сооружения);
3. определить сумму годового дохода от земли путем вычитания из общей величины годового дохода суммы дохода от сооружения;
4. определить стоимость земельного участка путем деления приходящегося на него дохода на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для земли).
5. определить рыночную стоимость объекта путем сложения рыночной стоимости сооружения и рыночной стоимости земельного участка

Решение.

1. Определим коэффициент капитализации для сооружения с учетом срока эксплуатации сооружения в течение 40 лет:

$$K_{зд} = r + K_{в} = r + 1/n, \text{ где:}$$

$K_{зд}$ - коэффициент капитализации для сооружения;

r - ставка дохода;

$K_{в}$ - ставка возмещения (возврата) капитала;

n - срок эксплуатации сооружения.

$$\text{Ставка возмещения (возврата) капитала} = 1/n = 1/40 = 0,025 = 2,5\%.$$

$$\text{Коэффициент капитализации для сооружения} = 10\% + 2,5\% = 12,5\%.$$

2. Определим часть дохода, относящуюся к сооружению:

$$\text{ЧОД}_{зд} = C_{зд} * K_{зд}, \text{ где}$$

$\text{ЧОД}_{зд}$ - чистый операционный доход, относящийся к сооружению;

$C_{зд}$ - стоимость сооружения;

$K_{зд}$ - коэффициент капитализации для сооружения.

$$\text{ЧОД}_{зд} = 540\ 000 * 0,125 = 67\ 500 \text{ д.е.}$$

3. Определим часть дохода, относящегося к земельному участку:

$$\text{ЧОД}_{зем} = \text{ЧОД}_{общ} - \text{ЧОД}_{зд}, \text{ где}$$

ЧОДзем - чистый операционный доход от земли;
ЧОДобщ - общий доход в год от эксплуатации единого объекта недвижимости;

ЧОДзд – доход, относящийся к зданию.

$$\text{ЧОД зем} = 450\,000 - 67\,500 = 382\,500 \text{ д.е.}$$

4. Определим стоимость земли путем капитализации части дохода, отнесенного к земле:

$$C_{\text{зем}} = \text{ЧОДзем} / K_{\text{зем}}, \text{ где}$$

$C_{\text{зем}}$ – стоимость земли;

ЧОДзем – доход от земли;

$K_{\text{зем}}$ – коэффициент капитализации для земли.

Как ограниченный ресурс земля во времени, как правило, только возрастает в цене. Все износы относят к улучшениям, которые находятся на земле. Отсюда следует, что земля является неистощимым активом (капиталом), не требующим рекапитализации (возврата капитала). Следовательно, доходы от земли могут быть капитализированы по ставке дохода на инвестиции. То есть коэффициент капитализации земли $K_{\text{зем}} = 0,10$.

$$C_{\text{зем}} = 382\,500 / 0,10 = 3\,825\,000 \text{ д.е.}$$

5. Определить рыночную стоимость объекта:

$$C_{\text{об}} = C_{\text{зд}} + C_{\text{зем}}, \text{ где:}$$

$C_{\text{об}}$ - рыночная стоимость объекта;

$C_{\text{зд}}$ – рыночная стоимость сооружения;

$C_{\text{зем}}$ – рыночная стоимость земли.

$$C_{\text{об}} = 3\,825\,000 + 540\,000 = 4\,365\,000 \text{ д.е.}$$

Задача 4. Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 д.елей в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12%. Определить стоимость земельного участка.

Решение.

Формула расчета стоимости земельного участка, методом капитализации земельной ренты выглядит следующим образом:

$$C_{\text{зем.}} = \text{Рента за год} / \text{Коэффициент капитализации}$$

$$C_{\text{зем.}} = 30\,000 / 12\% = 250\,000 \text{ д.е.}$$

Задача 5. Определите стоимость предприятия (бизнеса) в постпрогнозный период, используя модель Гордона, если известны следующие исходные данные:

Денежный поток в первый год постпрогнозного периода – 3750 д.е.

Ставка дисконта – 28 %.

Долгосрочные темпы роста денежного потока – 3%.

Решение.

В соответствии с моделью Гордона стоимость предприятия в постпрогнозный год определяется по формуле:

$$V_{\text{ост}} = D_{\text{пост}} / (R - g),$$

где $V_{\text{ост}}$ — стоимость компании в постпрогнозный период;
 $D_{\text{пост}}$ — денежный поток в первый год постпрогнозного периода;
 g — долгосрочные темпы роста денежного потока;
 R — ставка дисконтирования.

$$V_{\text{ост}} = 3750 (0,28 - 0,03) = 15\,000$$

Стоимость предприятия в постпрогнозный период составляет 15000 д.е.

Задачи для самостоятельного решения

Задача 1. Денежный поток в последний 5-ый год прогнозного периода составил 12000 д.е., долгосрочные темпы роста объема производства по отрасли составили (по информации Госкомстата) 8,5%, ставка дисконтирования составила 29%. Рассчитать величину стоимости денежного потока в постпрогнозный период.

Задача 2. Денежный поток в первый год прогнозного периода составил 6500 д.е., долгосрочные темпы роста объема производства по отрасли составили (по информации Госкомстата) 13,5%, ставка дисконтирования составила 27%. Рассчитать величину стоимости денежного потока в постпрогнозный период.

Задача 3. Имеются два проекта, требующие начальных инвестиций в размере 500 д.е. При реализации проекта А инвестор в течении трех лет получает в конце года доход в размере 500 д.е., при реализации проекта Б инвестор получает в конце первого и в конце второго года по 300 д.е., а в конце третьего года – 19 1100 д.е. Определить доходность проектов, и выбрать наиболее эффективный проект, если ставка дисконтирования составляет 25% годовых.

Задача 4. Имеются два проекта, требующие начальных инвестиций в размере 1000 д.е. При реализации проекта А инвестор в течении трех лет получает в конце года доход в размере 1000 д.е., при реализации проекта Б инвестор получает в конце первого и в конце второго года по 600 д.е., а в конце третьего года – 2200 д.е. Определить доходность проектов, если ставка дисконтирования составляет 35% годовых.

Задача 5. Имеются следующие данные о денежных потоках: 1-ый год прогнозного периода составил 413 д. ед.; 2-ой год прогнозного периода составил 6000 д.е.; 3-ий год прогнозного периода составил 12000 д.е. Денежный поток в постпрогнозный период составил 58542 д.е. Ставка дисконтирования составляет 29%. Рассчитать текущую стоимость денежного потока и стоимости постпрогнозного периода.

Задача 6. Имеются следующие данные о денежных потоках: 1-ый год прогнозного периода составил 500 д.е.; 2-ой год прогнозного периода составил 1200 д.е.; 3-ий год прогнозного периода составил 2400 д.е. Ставка дисконтирования составляет 17%. Рассчитать текущую стоимость денежного потока.

Задача 7. Чистая прибыль компании, работающей в сфере услуг, составляет 800 д.е., ставка дисконтирования 39%, долгосрочные темпы роста прибыли 19%. Оцените стоимость компании.

Задача 8. Ежегодный объем продаж компании, работающей в сфере услуг, составляет 15000 д.е. Чистая прибыль 800 д.е., ставка дисконтирования 39%, долгосрочные темпы роста прибыли 19%. Оцените стоимость компании.

Вопросы для самостоятельной подготовки

1. В чем заключается метод дисконтированных денежных потоков?
2. Как определяется рыночная стоимость предприятия в прогнозный и постпрогнозный периоды?
3. Как осуществляется выбор длительности прогнозного периода?
4. Каким образом осуществляется прогнозирование доходов и расходов оцениваемого объекта?
5. Каким образом определяется требуемая величина собственного оборотного капитала?
6. Каким образом определяется требуемая величина заемного капитала?
7. Как осуществляется расчет денежного потока для каждого года прогнозного периода?
8. Назовите методы определения ставки дисконтирования.
9. Каким образом определяется текущая стоимость денежных потоков для каждого года прогнозного периода?
10. Назовите методы определения денежного потока в постпрогнозный период.
11. Каковы основные этапы метода капитализации доходов?
12. Каким образом производится согласование результатов и подготовка итогового заключения?
13. Какие данные содержит отчет о результатах оценки анализируемого объекта

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 5

Кредитные инструменты рынка недвижимости

Рассмотреть и обсудить следующие вопросы:

1. Возникновение и развитие ипотечного кредитования.
2. Ипотека как способ обеспечения обязательств.
3. Особенности ипотечного кредитования. Основные этапы ипотечного кредитования.
4. Методы ипотечного кредитования недвижимости.

Задачи

Задача 1. Какую сумму должна иметь семья в наличии, чтобы получить жильё путем вступления в жилищный накопительный кооператив, если первоначаль-

чальный взнос составляет от 30 до 50% от необходимой суммы стоимости жилья, а квартира стоит 1 200 000 д.е.

Решение.

Если взнос составит 30 % от стоимости квартиры:

$$1\,200\,000 \times 0,3 = 360\,000 \text{ д.е.}$$

Если взнос составит 50 % от стоимости квартиры:

$$1\,200\,000 \times 0,5 = 600\,000 \text{ д.е.}$$

Ответ: 360 000 д.е; 600 000 д.е.

Задача 2. Какую сумму должен будет отдать клиент страховой компании, если та берет 1,5% от суммы кредита за каждый оставшийся год, если клиент взял 800000 д.е. на 4 года?

Решение.

Можно воспользоваться формулой

$$S_n = S_0(1 + 0,01p \times n) - 0,5(0,01p \times S_0(n - 1)),$$

Найдем, какая сумма будет через 4 года вместе со страховыми взносами

$$S_n = 800\,000(1 + 0,01 \times 1,5 \times 4) - 0,5(0,01 \times 1,5 \times 800\,000 \times 3) = 830\,000,$$

Найдем, какую сумму отдаст клиент страховой компании за 4 года:

$$830\,000 - 800\,000 = 30\,000 \text{ д.е.}$$

Задача 3. Клиент хочет купить квартиру, стоимость которой 1 300 000 д.е. Эту квартиру одобрил банк. Независимый оценщик может определить её рыночную стоимость, которая будет оплачиваться от той, которую определил продавец. Допустим, оценщик оценил её в 100 000 д.е. Банк предоставляет ипотечный кредит 70% от оценочной стоимости квартиры. Сколько всего заплатит клиент банку через 10 и 15 лет под 16 % годовых, равномерно погашая кредит с уплатой процентов на остаток задолженности?

Решение.

$$\text{Используем формулу } S_n = S_0(1 + 0,01pn) - 0,5(0,01p \times S_0(n - 1)),$$

10 лет:

$$S = 700\,000(1 + 0,01 \times 16 \times 10) - 0,5(0,01 \times 16 \times 700\,000 \times 9) = 1\,316\,000 \text{ д.е.}$$

15 лет:

$$S = 700\,000(1 + 0,01 \times 16 \times 15) - 0,5(0,01 \times 16 \times 700\,000 \times 14) = 1\,596\,000 \text{ д.е.}$$

Ответ: через 10 лет клиент заплатит банку 1 316 000 д.е; через 15 лет – 1 596 000 д.е.

Задача 4. Банк начисляет 12% годовых, и внесенная сумма равна 100 000 д.е. Какая сумма будет на счете клиента банка через 5 лет:

а) при начислении банком простых процентов;

б) при начислении банком сложных процентов?

Решение.

При простом процентном росте через 5 лет сумма составит

$$(1 + 0,01 \times 12 \times 5) \times 100\,000 = 160\,000 \text{ д.е.}, \text{ а при сложном процентом росте}$$

сумма составит

$$(1 + 0,01 \times 12)^5 \times 100\,000 = 196\,941 \text{ д.е.}$$

Ответ: а) 160 000 д.е; б) 196 941 д.е.

Задачи для самостоятельного решения

Задача 1. Клиент хочет купить квартиру, стоимость которой 1 300 000 д.е. Эту квартиру одобрил банк. Независимый оценщик может определить её рыночную стоимость, которая будет оплачиваться от той, которую определил продавец. Допустим, оценщик оценил её в 100 000 д.е. На какую сумму может рассчитывать клиент, если банк предоставляет ипотечный кредит 70% от оценочной стоимости квартиры. (700 000 д.е.)

Задача 2. Банк выдал клиенту ипотечный кредит под 16 % годовых в сумме 700 000 д.е. на 10 (15) лет. Какую сумму заплатит клиент банку за пользование кредитом? (616 000, 896 000 д.е.)

Задача 3. Какую сумму должен будет отдать клиент страховой компании, если та берет 1,5% от суммы кредита за каждый оставшийся год, если клиент взял 800000 д.е. на 4 года?

Вопросы для самостоятельной подготовки

1. Расскажите об этапах развития ипотечного кредитования.
2. Расскажите об ипотеке как способе обеспечения обязательств.
3. В чем особенности ипотечного кредитования?
4. Каковы основные этапы ипотечного кредитования?
5. Какие Вы знаете методы ипотечного кредитования недвижимости?
6. В чем особенности инвестирования в недвижимость?
7. В чем различие ипотеки в России и за д.е.ежом?
8. Тенденции развития ипотечного кредитования в России на современном этапе.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 6

Экономика землепользования

1. Земля как природный ресурс.
2. Земля как экономическая категория.
3. Государственный земельный кадастр как экономико-правовая система функционирования объектов недвижимости.
4. Особенности оценки земли.
5. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности.

Тестовые задания

1. Земельный налог в РФ поступает в
 - а) (+) муниципальный бюджет;
 - б) - субъекта РФ и муниципальный бюджет;
 - в) – РФ.
2. К функциям опосредованного управления земельными ресурсами относится:

- а) - осуществление разграничения государственной собственности на землю;
 - б) (+) создание законодательной и нормативной основы рационального землепользования;
 - в) - обеспечение финансирования мер по формированию рационального землепользования.
3. Оборот земель это:
- а) (+) область действия экономических отношений, возникающих в процессе купли-продажи, аренды, залога, наследования и дарения ЗУ;
 - б) – купля-продажа и бесплатная приватизация земель;
 - в) - перевод земельных участков из одной категории в другую.
4. Объектом управления земельными ресурсами является:
- а) (+) земельный фонд страны, ее регионов, муниципальных образований, а также отдельные земельные участки;
 - б) - земельный фонд РФ в целом;
 - в) - земли муниципальных образований и конкретные земельные участки.
5. Земельная политика государства это:
- а) - действия власти по сохранению земельных ресурсов страны;
 - б) - комплекс социально-правовых мер по оптимизации платности землепользования;
 - в) (+) формирование факторов, обеспечивающих формы землепользования согласно общественному строю.
6. Конституция РФ определила право частной собственности на землю как:
- а) - подчиненное праву государственной собственности;
 - б) (+) равное правам государственной и муниципальной собственности;
 - в) - приоритетное перед правами государственной и муниципальной собственности на землю.
7. Механизм становления и развития оборота земель является:
- а) (+) государственная регистрация прав на землю;
 - б) - банковский капитал;
 - в) - база данных о границах и характеристиках участков.
8. Результатом муниципального земельного контроля является:
- а) (+) акт проверки по устранению земельного правонарушения;
 - б) - документы государственного инспектора по использованию и охране земель по требованиям устранения земельного правонарушения;
 - в) - акт проверки соблюдения порядка землепользования.
9. Система управления земельными ресурсами территории включает мероприятия по:

а) (+) планированию использования земель, землеустройству, ведению ГЗК, государственной кадастровой оценки и мониторинга земель, а также осуществление государственного земельного контроля;

б) - обеспечению государственной регистрации прав частной и публичной собственности на ЗУ и прочно связанные с ними объекты недвижимости;

в) - распоряжению ЗУ на административной территории со стороны органов государственной власти и местного самоуправления.

10. Государственный контроль за использованием земельных ресурсов базируется на:

а) - требованиях земельного и гражданского кодексов РФ;

б) (+) земельном, лесном, водном, природоохранном, административном законодательстве;

в) - положениях Кодекса РФ об административных правонарушениях.

11. К основным задачам государственного управления земельными ресурсами отнесено:

а) - обеспечение механизма экономического стимулирования охраны и рационального использования земель;

б) - проведение государственной плановой, финансовой и инвестиционной политики, контроль за состоянием земель;

в) (+) наделение органов управления функциями, обеспечивающими оптимальное развитие общества, обеспечение социальноправовой защиты субъектов земельных отношений, улучшение землепользования.

12. Дифференциальная земельная рента это:

а) - арендная плата за землю, расположенную в лучших природноэкономических условиях;

б) (+) разность между индивидуальной ценой производства на землях лучшего качества и ценой сложившейся на рынке;

в) - добавочные вложения капитала арендатора по отношению к его арендной плате арендодателю.

13. Основной целью управления земельными ресурсами определено:

а) - обеспечение высокого уровня экологических и социальных условий жизни населения;

б) - получение максимума финансовых средств в консолидированный бюджет страны;

в) (+) организация ведения системы земельных отношений, обеспечивающая устойчивое развитие общества.

14. Методами регулирования земельных отношений являются:

а) - установление и взимание платы за землю;

б) (+) землеустройство, земельный кадастр и земельный контроль;

в) - стандартизация, сертификация, лицензирование и страхование деятельности предприятий, учреждений и организаций по УЗР.

15. Механизмом становления развития оборота земель является:
- база данных о границах и характеристиках участков;
 - (+) государственная регистрация прав на землю;
 - банковский капитал.
16. Классическая теория оценки недвижимости включает:
- два метода оценочных действий (перечислить);
 - (+) три метода оценочных действий (перечислить);
 - четыре метода оценочных действий (перечислить).
17. Разграничение государственной собственности на землю является процессом:
- установление прав на землю органов власти и местного самоуправления;
 - подготовки документов для государственной регистрации прав на ЗУ частной и публичной собственности;
 - (+) подготовки документов для государственной регистрации прав публичной собственности на землю.
18. К экономическим регуляторам управления земельными ресурсами относятся:
- (+) кадастровая цена земель, земельный налог, арендная плата за землю;
 - абсолютная и дифференциальная рента на землю;
 - кадастровая и действительная (рыночная) цена на землю.
19. В систему государственного земельного контроля входят:
- совместные действия федеральных и муниципальных исполнительных органов по устранению нарушений требований охраны и использования земель;
 - (+) мероприятия специально уполномоченных федеральных органов исполнительной власти по выявлению и устранению нарушений земельного законодательства требований охраны и использования земель;
 - требований охраны и использования земель землепользователей по соблюдению земельного законодательства.
20. Рыночная стоимость объекта недвижимости это:
- (+) величина, определенная в ходе сделки между покупателем и продавцом объекта недвижимости;
 - величина, близкая к кадастровой стоимости земель;
 - величина, необходимая для начисления земельного налога.

Вопросы для самостоятельной подготовки

1. Дайте определение земельного участка.
2. Что Вы понимаете под земельными ресурсами как экономической категорией?
3. Что содержит государственный земельный кадастр?
4. В чем особенности оценки земли?

5. Какие Вы знаете методы оценки земель?
6. Что предполагает массовая оценка земельных участков?
7. Как производится оценка единичных объектов земельной собственности?

ПРАКТИЧЕСКОЕ ЗАНЯТИЕ 7

Анализ рисков рынка недвижимости

Идентификация рисков инвестирования в недвижимость.

Классификация рисков недвижимости.

Виды рисков.

Методы снижения рисков.

Тестовые задания

1. Идентификация риска это:
 - а) систематизация множества рисков на основании каких-либо признаков и критериев, позволяющих объединить подмножества рисков в более общие понятия;
 - б) начальный этап системы мероприятий по управлению рисками, состоящий в систематическом выявлении рисков, характерных для определенного вида деятельности, и определении их характеристик; +
 - в) систематическое научное исследование степени риска, которому подвержены конкретные объекты, виды деятельности и проекты.

2. Определите, что подразумевается под максимальным объемом страховой защиты предприятия по конкретным видам страхуемых финансовых рисков:
 - а) страховой тариф;
 - б) страховая сумма;+
 - в) страховая премия.

3. _____ риски могут нести в себе как потери, так и дополнительную прибыль.
 - а) чистые;
 - б) критические;
 - в) спекулятивные+.

4. Риски по уровню финансовых потерь делятся на:
 - а) допустимый, критический и катастрофический;+
 - б) недопустимый, допустимый и критический;
 - в) критический, катастрофический и недопустимый.

6. Подвид экологического риска, к которому можно отнести вероятность потерь, вызванных спецификой климатических условий, а также наличием природных ресурсов:
 - а) природно-климатические;+
 - б) антропогенные;
 - в) социально-бытовые.

7. _____ риски – такие риски, в результате которых реализации предприятия грозит потеря прибыли.

- а) катастрофические;
- б) критические;
- в) допустимые. +

8. Укажите, чем измеряется величина или степень риска:

- а) средним ожидаемым значением;
- б) изменчивостью возможного результата;
- в) оба варианта верны. +

9. Социально-экономическая функция риска состоит в следующем:

- а) в том, что в процессе рыночной деятельности риск и конкуренция позволяет выделить социальные группы эффективных собственников в общественных классах, а в экономике – отрасли деятельности, в которых риск приемлем;+
- б) в том, что реализация риска может обеспечить дополнительную по сравнению с плановой прибыль в случае благоприятного исхода;
- в) оба варианта верны.

10. Дайте определение термину «риск»:

- а) разновидность ситуации, объективно содержащая высокую вероятность невозможности осуществления цели;
- б) наличие факторов, при которых результаты действий не являются детерминированными, а степень возможного влияния этих факторов на результаты неизвестна;
- в) следствие действия либо бездействия, в результате которого существует реальная возможность получения неопределенных результатов различного характера. +

11. Что из перечисленного относится к потерям времени?

- а) невыполнение сроков сдачи объекта;+
- б) потери ценных бумаг;
- в) выплата штрафа;
- г) уменьшение выручки вследствие снижения цен на реализуемую продукцию;
- д) уплата дополнительных налогов.

12. Процесс использования механизмов уменьшения рисков называется так:

- а) диверсификация;
- б) лимитирование;
- в) хеджирование. +

13. Анализ риска подразумевает под собой следующее:

- а) систематизация множества рисков на основании каких-либо признаков и критериев, позволяющих объединить подмножества рисков в более общие понятия;

- б) систематическое научное исследование степени риска, которому подвержены конкретные объекты, виды деятельности и проекты;+
- в) начальный этап системы мероприятий по управлению рисками, состоящий в систематическом выявлении рисков, характерных для определенного вида деятельности, и определении их характеристик.

14. Выберите, что является принципом действия механизма диверсификации:

- а) избежание рисков;
- б) разделение рисков;+
- в) снижение рисков.

15. К этим методам относится распределение ответственности между участниками проекта:

- а) методы диверсификации рисков;+
- б) методы компенсации рисков;
- в) методы локализации рисков;
- г) методы уклонения от рисков.

16. Выберите подвид экологического риска, к которому можно отнести вероятность потерь, вызванных техногенными катастрофами:

- а) антропогенные;+
- б) природно-климатические;
- в) социально-бытовые.

17. Отметьте подвид экологического риска, к которому можно отнести вероятность потерь, вызванных заболеваемостью животных и людей инфекционными заболеваниями:

- а) природно-климатические;
- б) социально-бытовые;+
- в) антропогенные.

18. Укажите группу методов управления экологическими рисками, к которой относится введение нормативных стандартов и ограничений для производителей:

- а) распределение прав на загрязнение;
- б) административное регулирование;+
- в) система платежей и налогов за экологические загрязнения;
- г) создание экономических стимулов.

19. Название риска, который не зависит от состояния рынка и является спецификой конкретной организации:

- а) чистый;
- б) спекулятивный;
- в) несистемный;+
- г) системный.

20. Название риска, связанного с изменениями, вызванными общерыночными колебаниями, и не зависящего от конкретного объекта:

- а) чистый;
- б) системный+;
- в) несистемный.

Вопросы для самостоятельной подготовки

1. Какие виды рисков Вы знаете?
2. Какие риски характерны для рынка недвижимости?
3. Приведите классификацию рисков рынка недвижимости.
4. В чем особенность строительного и технологического рисков?
5. Какие методы снижения рисков Вы знаете?
6. Какая информация используется при разработке управленческих решений при реализации инвестиционной деятельности на рынке недвижимости?
7. Какие риски рынка недвижимости относятся к финансовым?

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. 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>

2. Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий : Учебник и практикум Для СПО / Котляров М. А. - 2-е изд. ; испд.е. и доп. - Москва : Юрайт, 2021. - 152 с. - (Профессиональное образование). - ISBN 978-5-534-07469-7 : 489.00. URL: <https://urait.ru/bcode/473282>

3. 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

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. 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>

Содержание

Введение.....	3
Практическое занятие 1. Основные понятия и определения экономики недвижимости. Оценка объектов недвижимости.....	4
Практическое занятие 2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости.....	7
Практическое занятие 3. Затратный подход к оценке недвижимости.....	11
Практическое занятие 4. Доходный подход к оценке недвижимости	15
Практическое занятие 5. Кредитные инструменты рынка недвижимости.....	19
Практическое занятие 6. Экономика землепользования.....	21
Практическое занятие 7. Анализ рисков рынка недвижимости.....	25
Список использованных источников.....	28

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

*для практических занятий и самостоятельной работы
для студентов всех форм обучения
направления 38.03.01 «Экономика»,
профиль «Экономика предприятий и организаций»*

Составители:

д-д.е. экон. наук Э.Ю. Околелова,
д-д.е. экон. наук М.А. Шibaева,
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