

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»

Кафедра технологии, организации строительства, экспертизы
и управления недвижимостью

РЕАЛИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

к выполнению курсового проекта по дисциплине
«Экономика строительства и недвижимости»
для студентов направления 08.03.01 «Строительство»
(профиль «Экспертиза и управление недвижимостью»)
всех форм обучения

Воронеж 2022

УДК 347.214:2 (07)
ББК 65.22я7

Составители: канд. экон. наук, доц. Е. А. Чеснокова,
ст. преп. И. А. Косовцева

Реализация инвестиционного проекта строительства объекта недвижимости: методические указания к выполнению курсового проекта по дисциплине «Экономика строительства и недвижимости» для студентов направления 08.03.01 «Строительство» (профиль «Экспертиза и управление недвижимостью») всех форм обучения / ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»; сост.: Е. А. Чеснокова, И. А. Косовцева. Воронеж: Изд-во ВГТУ, 2022. 27 с.

Приведены задания для выполнения курсового проекта, определены основные этапы выполнения курсового проекта, сформулированы требования к структуре оформляемых в рамках выполнения курсового проекта материалов.

Предназначены для студентов направления 08.03.01 «Строительство» (профиль «Экспертиза и управление недвижимостью») всех форм обучения.

Методические указания подготовлены в электронном виде и содержатся в файле МУ_ИнвестПроект.pdf.

Табл. 16. Библиогр.: 14 назв.

УДК 347.214:2 (07)
ББК 65.22я7

Рецензент – С. А. Ли, канд. экон. наук, доц. кафедры кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии ВГТУ

*Издается по решению редакционно-издательского совета
Воронежского государственного технического университета*

ВВЕДЕНИЕ

Данные методические указания разработаны для выполнения курсового проекта на тему **«Реализация инвестиционного проекта строительства объекта недвижимости»** по дисциплине «Экономика строительства и недвижимости», который включен в систему обучения по направлению 08.03.01 «Строительство» профиль «Экспертиза и управление недвижимостью».

Выполнение данного курсового проекта проводится с целью изучения закономерностей рынка недвижимости, его основных характеристик на примере конкретного сегмента рынка, а также определяется эффективность использования рассматриваемого объекта недвижимости на основе основных показателей инвестиционной привлекательности.

Курсовой проект позволяет решить следующие задачи: определить характер спроса на конкретные объекты недвижимости, выявить динамику цен, оценить динамику ставок арендной платы на конкретные объекты недвижимости на конкретной территории за предыдущий год или ряд лет, а также провести обобщающую стоимостную оценку состояния определённого сегмента рынка недвижимости за исследуемый период.

1. СТРУКТУРА КУРСОВОГО ПРОЕКТА

Курсовой проект по учебной дисциплине «Экономика строительства и недвижимости» имеет прикладной характер, результаты которого в дальнейшем должны быть использованы при написании выпускной квалификационной работы обучающиеся по направлению 08.03.01 Строительство профиль «Экспертиза и управление недвижимостью» в экономическом разделе.

Объём курсового проекта, не считая библиографического списка и приложений, составляет не менее 50 страниц печатного текста, набранного в соответствии с требованиями, изложенными ниже в разделе «Оформление курсового проекта». Типовая структура курсового проекта представлена в табл.1.

Таблица 1

Структура курсового проекта

№ п/п	Элементы курсового проекта	Объём, стр
1.	Титульный лист (Приложение 1)	1
2.	Аннотация (Приложение 1)	1
3.	Задание (Приложение 2)	1
4.	Содержание	1
5.	Введение	1-2
6.	Глава 1. Анализ рынка объектов недвижимости по рассматриваемому региону и по России	10-20
7.	Глава 2. Анализ рынка объектов-аналогов (проводится анализ рынка объектов аналогов относительно рассматриваемого объекта)	
8.	Глава 3. Расчет основных показателей инвестиционного проекта	15-20
9.	Выводы	1-2
10.	Библиографический список не менее 10 источников	2-4
11.	Иллюстрационный материал: в виде плакат А3 в виде презентации	1 л.
		3-4 л.

2. ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

Тематика курсового проекта по дисциплине «Экономика строительства и недвижимости» является общей для всех студентов: *«Реализация инвестиционного проекта строительства объекта недвижимости»*, объект определяется обучающимся самостоятельно или выдается преподавателем (прил. 2).

2.1. Требования к разработке структурных элементов курсового проекта

Введение курсового проекта должно содержать: обоснование актуальности, теоретической и практической значимости исследования; формулировку цели исследования; перечень задач исследования.

Во введении не принято использовать таблицы, рисунки и формулы.

Первая глава должна отражать исследование состояния и динамики основных характеристик определённого сегмента рынка объекта недвижимости. Должен быть определен класс объекта недвижимости на основе существующей классификации. Необходимо указать в характеристике сегмента к первичному или вторичному рынку недвижимости он относится. Должны быть представлены результаты проведенного обучающимся анализа по исследованию динамики развития сегмента рынка недвижимости в определённом географическом районе и по России в целом, выявлены основные тенденции и факторы.

Во второй главе особое внимание должно быть уделено таким характеристикам как спрос, предложение, уровень и динамика цен на исследуемые объекты недвижимости (объекты-аналоги), уровень и динамика ставок арендной платы (или стоимость продажи) для этих объектов.

Третья глава состоит из расчетов основных показателей инвестиционного проекта, таких как: потенциальный валовой доход (ПВД); эффективный валовой доход (ЭВД); операционные расходы (ОР); чистый операционный доход (ЧОД); денежный поток; расчет ставки дисконтирования; накопленный дисконтированный денежный поток (НДДП); расчет периода окупаемости и индекса рентабельности.

Для проведения данных расчетов необходимо воспользоваться информацией из первых двух глав и исходными данными, представленными в приложение.

Выводы должны отражать содержание курсового проекта, быть краткими, ясно и четко сформулированными, они должны показать, как решены задачи, поставленные во введении.

2.2. Оформление пояснительной записки

Базовые требования к оформлению: для основного текста используется шрифт TimesNewRoman размер 14, с одинарным межстрочным интервалом и отступом красной строки 1,25 см.

Нумерация страниц начинается с Титульного листа, при этом, на первой странице (титульном листе) номер не указывается.

Названия глав выделяются полиграфическими средствами и выравниваются по центру.

Таблицы и рисунки должны иметь номер и название, определяющее их тему и содержание. Нумерация таблиц и рисунков производится арабскими цифрами раздельно, для каждой главы должна быть предусмотрена отдельная нумерация с указанием номера главы и порядкового номера таблицы или рисунка. Сокращение в заголовках таблиц не допускается. Слово «таблица» с номером пишется в правом углу страницы, название приводится отдельной строкой с заглавной буквы, точка после названия не ставится.

При оформлении иллюстраций под рисунком пишется слово «Рис.» и указывается порядковый номер рисунка с учетом номера главы.

Расположение и нумерация таблиц и рисунков привязывается к содержанию текста, на каждый рисунок и таблицу делается ссылка в тексте.

2.3.Оформление ссылок и примечаний в тексте

Все заимствованные из печати данные (нормативы, цифры и др.), а также цитаты, должны иметь библиографическую ссылку на первичный источник. Ссылка ставится непосредственно после того слова, числа, символа, предложения, по которому дается пояснение, в квадратных скобках. В квадратных скобках указывается порядковый номер источника в соответствии со списком использованных источников и номер страницы, с которой взята информация, например: [3, с. 15].

Если есть необходимость пояснить содержание текста, таблицы или иллюстрации в курсовом проекте, следует помещать примечания. Их размещают непосредственно в конце страницы, таблицы, иллюстрации, к которым они относятся, и печатают с прописной буквы с абзацного отступа после слова «Примечание» или «Примечания». Если примечание одно, то после слова «Примечание» ставится тире и примечание печатается с прописной буквы. Одно примечание не нумеруют. Если их несколько, то после слова «Примечания» ставят двоеточие и каждое примечание печатают с прописной буквы с новой строки с абзацного отступа, нумеруя их по порядку арабскими цифрами.

2.4 Оформление библиографического списка

Оформление библиографического списка осуществляется на основе ГОСТ 7.1.

Оформление книг с 1 автором - Орлов, Д.С. Химия почв / Д.С. Орлов. – М.: Изд-во МГУ, 1985. – 376 с.

С 2-3 авторами - Жуланова, В.Н. Агропочвы Тувы: свойства и особенности функционирования / В.Н. Жуланова, В.В. Чупрова. – Красноярск: Изд-во КрасГАУ, 2010. – 155 с.

С 4 и более авторами- Коробкин, М.В. Современная экономика/ М.В. Коробкин [и д.р.] - СПб.: Питер, 2014.- 325 с.

Оформление учебников и учебных пособий

Наумов, В.Д. География почв. Почвы тропиков и субтропиков: учебник / В.Д. Наумов - М.: «ИНФРА-М», 2014. - 282 с.

Мещерякова, О.К. Экономическое обоснование и ценообразование проектных решений в строительстве [Текст] : учебно-методическое пособие / Воронеж. гос. архит.-строит. ун-т. - Воронеж : [б. и.], 2013 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии ВГАСУ, 2013) - 72 с.

Оформление статей из журналов и периодических сборников

Чеснокова Е. А. Оценка инвестиционной привлекательности жилых комплексов Воронежа на основании показателей комплексности и объективности / Е. А. Чеснокова, Э. О. Демидкова // Строительство и недвижимость. 2018. № 1-1 (2). С. 35-39.

Описание нормативно-технических и технических документов

СП 30.13330.2012 - Внутренний водопровод и канализация зданий (актуальная редакция СНиП 2.04.01-85)

Налоговый кодекс российской федерации Часть первая и вторая (с изменениями на 29 ноября 2021 года), (редакция, действующая с 1 января 2022 года)

Электронные ресурсы

Центральный банк Российской Федерации [Электронный ресурс] : Режим доступа :URL: <https://www.cbr.ru>

3. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ СТРУКТУРЫ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от объекта недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете ПВД используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

Доходы образуются от продажи жилых помещений (квартир) и от аренды коммерческих помещений. Результаты расчетов сводятся в табл. 2, показатели в таблице формируются для каждого объекта недвижимости индивидуально.

Таблица 2

Расчет потенциального валового дохода

Показатели	Ед. изм.	2023	2024	2025	2026	2027
Продажа квартир						
Студии	Руб.					
ПВД от продажи 1-х квартир	Руб.					
.....						
Продажа машино-мест в паркинге	Руб.					
Сдача в аренду коммерческой недвижимости						
ПВД от сдачи в аренду ком.недв.	Руб.					
Всего ПВД от продажи и аренды	Руб.					

Эффективный валовой доход (ЭВД) - ПВД за вычетом скидки на простой площадей и неполучение платежей. Результаты расчетов сводятся в табл. 3.

Таблица 3

Расчет эффективного валового дохода

Показатели	Ед. изм.	2023	2024	2025	2026	2027
ПВД от продажи квартир	Руб.					
Коэф. загрузки						
Потери	Руб.					
ЭВД						
.....						
ПВД от сдачи в аренду ком..нед.	Руб.					
Коэф. загрузки						
Потери	Руб.					
ЭВД	Руб.					
Всего ЭВД						

Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства эффективного валового дохода. Операционные расходы делятся на условно-постоянные и условно-переменные.

Расчеты необходимо вести в следующей последовательности:

1. Определяем условно-постоянные расходы (налог на имущество; налог на землю или арендные платежи за землю; страховые взносы; заработная плата обслуживающего персонала; единый социальный налог (ЕСН)).

Налог на имущество определяется в рамках ст. 406 НК РФ и на основе кадастровой стоимости объекта недвижимости и процентной ставки по налогу, результаты расчетов сводятся в табл 4.

Кадастровая стоимость объекта аналога определяется на основе публичной кадастровой карте[11].

Таблица 4

Расчёт налога на имущество

Показатели	Единицы измерения	2023	2024	2025	2026	2027
Налог на имущество	Руб.					

Земельный налог рассчитывается на основе кадастровой стоимости земельного участка и процентной ставки по налогу в соответствии с [10].

Расчет земельного налога:

$$S = K_{\text{ст}} * P \quad (1)$$

где $K_{\text{ст}}$ – кадастровая стоимость земельного участка, (определяется по публичной кадастровой карте);

P - процентная ставка.

Таблица 5

Расчёт земельного налога

Показатели	Единицы измерения	2023	2024	2025	2026	2027
Налог на землю	Руб.					

Если земельный участок находится в долгосрочной аренде, то необходимо определить стоимость аренды. Данный показатель определяется на основе Постановления региона (например, Постановлением администрации Воронежской области от 25.04.2008 № 349 [9]) и определяется по формуле:

$$A_g = K_c \times A_{\text{ст}} \times K_{\text{п}} \times K_2, \quad (2)$$

где A_g - величина годовой арендной платы;

K_c - кадастровая стоимость земельного участка [11];

$A_{\text{ст}}$ - арендная ставка, установленная в процентах от кадастровой стоимости в зависимости от разрешенного (функционального) использования;

K_2 - корректирующий (понижающий) коэффициент, установленный п. 2.12 настоящего Положения[9];

$K_{\text{п}}$ - поправочный повышающий коэффициент, отражающий изменение удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Воронежской области.

Расчет арендной платы за земельный участок необходимо свести в табл. 6.

Таблица 6

Расчет арендной платы за землю

K_c , тыс. руб.	$A_{\text{ст}}$	K_2	$K_{\text{п}}$	Арендная плата, тыс. руб. в год

Страховые взносы. Любая деятельность в современных экономических условиях неизменно сопряжена с риском непредвиденных расходов, в результате событий, которые приводят к повреждению или утрате имущества, обеспечивающего жизнедеятельность предприятия.

Величина страховых платежей рассчитывается по формуле:

$$З_c = П_c * C_{им} \quad (3)$$

где $П_c$ – страховая ставка, 0,12 %/год (По данным компании СОГАЗ);

$C_{им}$ - стоимость страховаемого имущества (сметная стоимость, руб.)

$$C_{им} = C_{см} * S_{общ} \quad (4)$$

Расчет страховых платежей будет осуществляться на период 3 года с момента ввода объекта в эксплуатацию и с учетом процента инфляции для последующих лет. Расчеты представляются в виде табл. 7.

Таблица 7

Расчёт страховых взносов

Показатели	Ед. изм.	2023	2024	2025
Страховые взносы	Руб.			

2. К условно переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг (коммунальные платежи, расходы на маркетинг и рекламу, расходы на управление и т.п.).

Расходы на маркетинг и рекламу, расходы на оплату коммунальных услуг, расходы на охрану, расходы на управление, расходы на эксплуатацию и ремонт и прочие расходы определяются в процентах (заданы по условию) от ЭВД и каждый расчет сводится в отдельную таблицу имеющую следующий вид (см. табл. 8):

Таблица 8

Расходы на _____

Показатели	Ед. изм.	2023	2024	2025	2026	2027
ЭВД	Руб.					
Расходы на	Руб.					

Расходы на заработную плату обслуживающего персонала определяется на основе рынка вакансий [12]. Перечень обслуживающего персонала определяется самостоятельно относительно рассматриваемого объекта.

Результаты расчета сводятся в табл. 9.

Таблица 9

**Расходы на заработную плату обслуживающего персонала в год
(представлен как пример)**

Должность	Ед.изм.	Величина ФОТ	Количество штатных	Годовая вели- чина ФОТ на 1 раб.	Всего
Рабочие	Руб.				
Уборщица	Руб.				
Электромеханик по лифтам	Руб.				
Дворник	Руб.				
Электрик	Руб.				
Итого	Руб.				

Предполагается, что величина расходов с каждым годом будет увеличиваться на прогнозный процент инфляции, следовательно, расчеты с учетом инфляции необходимо свести в табл. 10:

Таблица 10

Расходы на заработную плату обслуживающего персонала

Показатели	Ед. изм.	2023	2024	2025	2026	2027
Расходы на заработную плату обл. персн.	Руб					

В расчетах необходимо учесть **взносы во внебюджетные фонды**, которые составляют 30% от фонда оплаты труда, данные расчеты необходимо свести в табл. 11:

Таблица 11

Расчет единого социального налога

Показатели	Ед. изм.	2023	2024	2025	2026	2027
Расходы на оплату труда обслуживающего персонала	Руб					
Расходы на оплату услуг АУП	Руб.					
Расходы на оплату труда работников охраны	Руб.					
Всего расходов	Руб.					
ЕСН	Руб.					

Чистый операционный доход (ЧОД) - эффективный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

$$\text{ЧОД} = \text{ЭВД} - \text{ОР} \quad (5)$$

ЧОД до уплаты налога представляет собой разность между ЧОД и отчислениями на капитальные улучшения. Налог на прибыль составляет 20% от ЧОД до уплаты налогов.

ЧОД после уплаты налогов представляет собой разность между ЧОД до уплаты налогов и величиной налога на прибыль.

Расчет чистого операционного дохода необходимо представлен в табл. 12:

Таблица 12

Определение чистого операционного дохода

Показатель	Ед. изм.	2023	2024	2025	2026	2027
ЭВД	Руб					
ОР	Руб					
ЧОД до уплаты налога	Руб					
Налог на прибыль 20%	Руб					
ЧОД после уплаты налога	Руб					

Далее необходимо определить **денежный поток**, который формируется за счет капитальных затрат на строительство и ЧОД после уплаты налога, данные сводим в табл. 13:

Таблица 13

Определение денежного потока

Расчет денежных поступлений	Ед. изм.	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Капитальные затраты на строительство	Руб.						
ЧОД после уплаты налога	Руб.						
Денежный поток	Руб.						

Капитальные затраты на строительство заносятся в таблицу со знаком минус.

Далее необходимо рассмотреть расчеты по основным показателям эффективности инвестиционного проекта.

Ставка дисконтирования — это процентная ставка, используемая для пересчёта будущих потоков доходов в единую величину текущей стоимости.

Расчет ставки дисконтирования для нормального денежного потока произведен методом кумулятивного построения:

$$R = R_6 + \sum dR_i \quad (6)$$

где R_6 — ключевая ставка, принимаем согласно ЦБ РФ на дату осуществления расчетов;

$\sum dR_i$ — суммарная поправка на различные виды риска, которая включает в себя:

$$\sum dR_i = R_{\text{лик}} + R_{\text{мен}} + R_{\text{д}} \quad (7)$$

где $R_{\text{лик}}$ — премия на низкую ликвидность;

$R_{\text{мен}}$ — ставка премии за неудачу в инвестиционном менеджменте (принимаем = 2%);

$R_{\text{д}}$ — ставка премии за прочие риски, в данном случае на риск капиталовложений (принимаем = 1%).

Поправку на ликвидность объекта недвижимости:

$$R_{\text{лик}} = \frac{N \cdot R_6}{12} \quad (8)$$

где N – средний срок экспозиции объекта недвижимости (6 месяцев для жилых объектов).

Чистый дисконтированный доход (ЧДД) – это разница между текущей стоимостью будущих доходов и затратами на инвестиции.

Схема расчета ЧДД: 1. Определить текущую стоимость каждой суммы потока доходов исходя из ставки дисконтирования периода возникновения доходов. 2. Суммировать текущую стоимость будущих доходов. 3. Сравнить суммарную стоимость доходов с величиной затрат.

Для разовых инвестиций расчет чистого дисконтированного дохода можно представить следующим образом:

$$\text{ЧДД} = \sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+E)^k} - k_0 \quad (9)$$

где P_k – годовые денежные поступления в течение n лет;

k – порядковый номер года в будущем;

n – продолжительность расчетного периода;

E – ставка дисконтирования;

$\frac{1}{(1+E)^k}$ – коэффициент дисконтирования;

$\sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+E)^k}$ – общая накопленная величина дисконтированных поступлений;

k_0 – разовые инвестиции или вложенный капитал;

Если ЧДД – отрицательная величина, то инвестор отклоняет проект. Если ЧДД – положительная величина, то показывает насколько возрастет стоимость активов инвестора.

Таблица 14

Расчет чистого дисконтированного дохода

Показатель	Ед. изм.	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Денежный поток	Руб.						
Коэффициент дисконтирования	Руб.						
Дисконтированный денежный поток	Руб.						
Суммарная текущая стоимость будущих доходов	Руб.						
Чистый дисконтированный денежный поток	Руб.						

Период окупаемости – это число лет, необходимых для полного возмещения вложений в недвижимость за счет приносимого дохода.

Схема расчета срока окупаемости: 1. Определить дисконтированный денежный поток доходов в соответствии с периодом возникновения. 2. Рассчитать накопленный дисконтированный денежный поток как алгебраическую сумму

затрат и дисконтированных доходов. Расчет ведется до первой положительной величины. 3. Определить срок окупаемости ($T_{ок}$):

$$T_{ок} = T_1 + \frac{НС}{ДДП}, \quad (10)$$

где T_1 - число лет, предшествующих году окупаемости;
НС - невозмещенная стоимость на начало года окупаемости;
ДДП - дисконтированный денежный поток в год окупаемости.

Таблица 15

Расчет срока окупаемости

Показатель	Ед.изм	2022	2023	2024	2023	2025	2026	2027
Капитальные затраты на строительство	тыс.р							
ЧОД после уплаты налога	тыс.р							
Денежный поток	тыс.р							
Коэф-т дисконтирования								
ДДП	тыс.р							
НДДП	тыс.р							
Период окупаемости								

Индекс рентабельности (PI)– отношение суммарной текущей стоимости будущих доходов к затратам на инвестиции. Данный показатель характеризует прогнозируемую величину прироста капитала предприятия в случае реализации предполагаемого инвестиционного проекта.

$$PI = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{P_k}{(1+E)^n}}{\sum_{j=1}^m \frac{k_j}{(1+E)^m}}, \quad (11)$$

Необходимо обратить внимание на то, что PI, выступая как показатель абсолютной приемлемости инвестиций.

Условия применения данного показателя: $PI > 1$ – проект прибылен, $PI < 1$ – проект убыточен, $PI = 1$ – не прибыльный и не убыточный

Показатель рентабельности инвестиций больше единицы – это свидетельствует о прибыльности проекта и о приемлемости инвестиций.

Все показатели характеризующие уровень инвестиционной привлекательности объекта недвижимости, необходимо свести в табл. 16.

Таблица 16

Сводный результат полученных результатов

Показатели	Значения
Ток	
ЧДД	
PI	

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 27.10.2020)
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.08.2020)
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (статьи 1 - 453) (ред. от 12.05.2020)
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) (статьи 454 - 1109) (ред. от 28.04.2020)
6. Налоговый кодекс российской федерации Часть первая и вторая (с изменениями на 29 ноября 2021 года), (редакция, действующая с 1 января 2022 года)
7. НК РФ Глава 30. Налог на имущество организаций (введена Федеральным законом от 11.11.2003 N 139-ФЗ). [Электронный ресурс]. - URL:http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/479cf78922150281dd8ea51c4b1fa38ad7f5d4be/
8. Закон Воронежской области от 27.11.2003 № 62-ОЗ «О налоге на имущество организаций»[Электронный ресурс]: Режим доступа URL: https://www.nalog.ru/rn36/ifns/imns36_17/4293141/
9. Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Воронежской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена (с изменениями на 21 января 2020 года).[Электронный ресурс]. - URL:<http://docs.cntd.ru/document/469706304>
10. Решение Воронежской городской думы «О введении в действие земельного налога на территории городского округа город Воронеж» (в редакции от 06.12.2017), 2005-10-07, 162-II[Электронный ресурс]: Режим доступа URL: <http://docs.cntd.ru/document/440511058>
11. Публичная кадастровая карта. [Электронный ресурс]. - URL:<https://pkk.rosreestr.ru/>
12. hh.ru. Работа в Воронеже, поиск персонала и публикация вакансий [Электронный ресурс]: Режим доступа URL:<https://hh.ru>
13. Асаул, А. Н. Управление объектами коммерческой недвижимости / А. Н. Асаул, П. Б. Люлин; под ред. засл. строителя РФ, д-ра экон. наук, проф. А.Н. Асаула. -СПб.: ГАСУ. -2008. -144с.
14. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости [Текст]: учебник: рекомендовано Министерством образования Российской Федерации. - 7-е изд., перераб. и доп. – Москва.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
1. Структура курсового проекта	4
2. Порядок выполнения курсового проекта	5
2.1. Требования к разработке структурных элементов курсового проекта	5
2.2. Оформление пояснительной записки	6
2.3. Оформление ссылок и примечаний в тексте	7
2.4 оформление библиографического списка	7
3. Краткое описание структуры курсового проекта	9
Библиографический список рекомендуемой литературы	19
Приложение 1	22

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ВОРОНЕЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФАКУЛЬТЕТ

КАФЕДРА ТОСЭУН

КУРСОВОЙ ПРОЕКТ (РАБОТА)

по дисциплине «_____»
на тему: «_____»

Выполнил (-а,):

_____ Ф.И.О.
студент(ка) ____ курса, группы ____
направления подготовки /специальность
_____ направленность (профиль) / специализация
_____ формы обучения
_____ (подпись)

Руководитель проекта (работы):

_____ (ФИО, должность, кафедра)

Проект (работа) допущен(а) к защите

_____ (подпись руководителя)

_____ (дата)

Проект (работа) выполнен(а)
и защищен(а) с оценкой

_____ (оценка)

_____ (дата)

Члены комиссии:

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (ФИО)

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (ФИО)

_____ (должность)

_____ (подпись)

_____ (ФИО)

Воронеж 20__

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой

(наименование кафедры)

(ФИО)

Факультет _____
Кафедра _____
Направление подготовки (специальность) _____
направленность (профиль)/специализация _____

Задание
на курсовую работу (проект)

Студента _____
(ФИО)
под дисциплине _____

1. Тема работы (проекта) _____

2. Цель _____

3. Задачи _____

4. Перечень подлежащих разработке вопросов:
а) по теоретической части _____

б) по аналитической части _____

5. Исходные данные:
а) по литературным источникам _____

б) по вариантам, разработанным преподавателем _____

в) иное _____

6. Список рекомендуемых источников _____

7. Контрольные сроки представления отдельных разделов курсовой работы (проекта):

25%	–	_____	« ____ » _____	20 ____ г.
50%	–	_____	« ____ » _____	20 ____ г.
75%	–	_____	« ____ » _____	20 ____ г.
100%	–	_____	« ____ » _____	20 ____ г.

8. Срок защиты студентом курсовой работы (проекта) « ____ » _____ 20 ____ г.

Дата выдачи задания « ____ » _____ 20 ____ г.

Руководитель курсовой работы (проекта)

(ученая степень, звание)

(подпись)

(ФИО)

Задание принял(а) к исполнению студент(ка) _____
формы обучения _____ курса _____ группы _____

(подпись)

(ФИО)

Отзыв
на курсовую работу (проект) студента (ки) _____ курса
_____ Ф.И.О.

Тема: « _____ »

Актуальность: курсовая работа посвящена _____

В первой главе _____

Вторая глава _____

Выводы, сделанные в Заключение, соответствуют целям, поставленным во Введении.

Проанализирован _____ объем литературы.

За время работы студент(ка) проявил(а) себя как _____.

Таким образом, работа выполнена на _____ уровне, соответствует требованиям, предъявляемым к курсовым работам (проектам), и заслуживает оценку _____.

Руководитель
ученая степень, ученое звание,
должность, место работы

(подпись)

М.П.

« ____ » _____ 20 ____ г.

ЗАДАНИЕ НА ВЫПОЛНЕНИЕ КУРСОВОГО ПРОЕКТА ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕДВИЖИ- МОСТИ»

Выдано студенту _____ группа _____

Тема: *Реализация инвестиционного проекта строительства « _____ ».*

1 вариант

10 этажный 2-х подъездный жилой дом «Московский квартал», с коммерческой недви-
мостью на 1 этаже, г. Воронеж



Типовой этаж (1-10)



ЗАДАНИЕ НА ВЫПОЛНЕНИЕ КУРСОВОГО ПРОЕКТА ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕДВИЖИ- МОСТИ»

Выдано студенту _____ группа _____

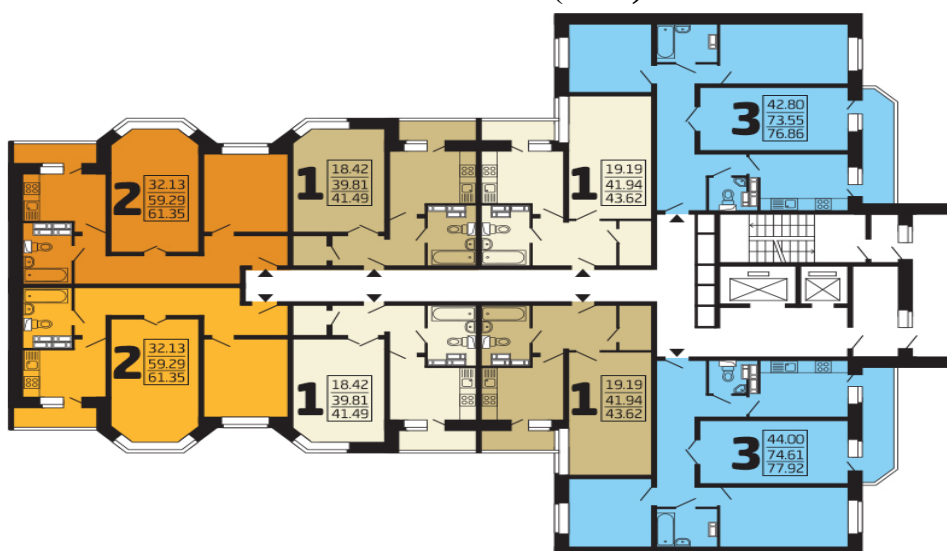
Тема: *Реализация инвестиционного проекта строительства « _____ ».*

2 вариант

17 этажный жилой дом «Московский квартал» с коммерческой недвижимостью на 1-2 этажах, г. Воронеж



Типовой этаж (1-17)



ЗАДАНИЕ НА ВЫПОЛНЕНИЕ КУРСОВОГО ПРОЕКТА ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕДВИЖИ- МОСТИ»

Выдано студенту _____ группа _____

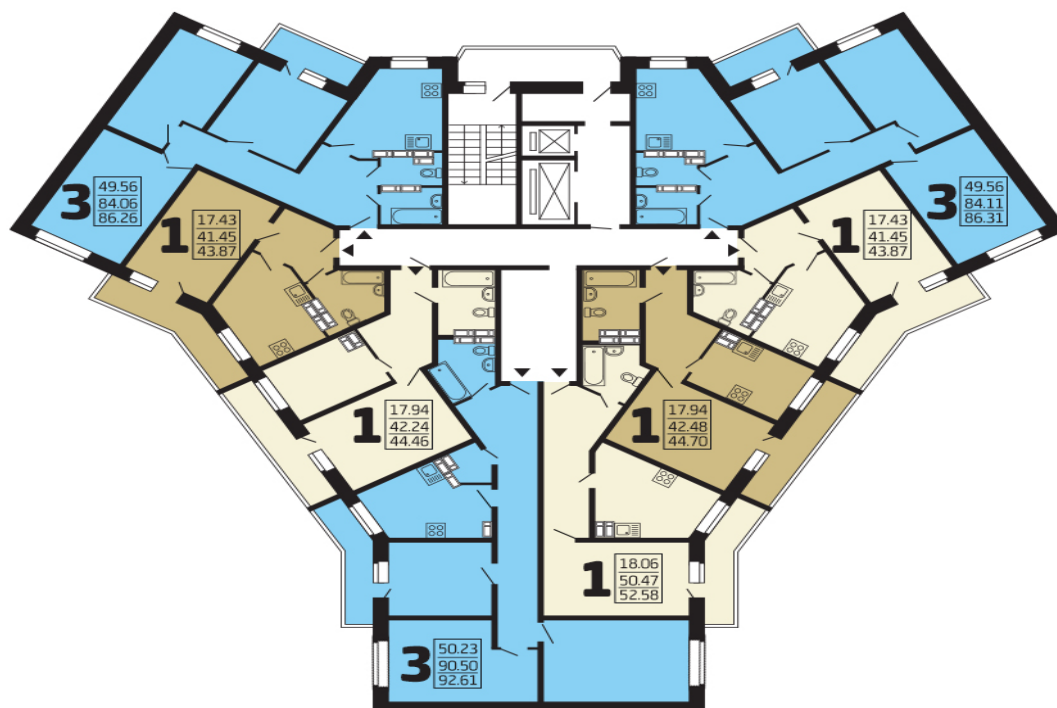
Тема: *Реализация инвестиционного проекта строительства* « _____ ».

3 вариант

17-ти этажный жилой дом с коммерческой недвижимостью на 1 этаже, Левобережный р-н, г.Воронеж



Типовой этаж



ЗАДАНИЕ НА ВЫПОЛНЕНИЕ КУРСОВОГО ПРОЕКТА ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕДВИЖИ- МОСТИ»

Выдано студенту _____ группа _____

Тема: *Реализация инвестиционного проекта строительства* « _____ ».

4 вариант

3-х подъездный 10-ти этажный жилой дом с коммерческой недвижимостью на 1-2 этажах,
Коминтерновский р-н, г. Воронеж



Типовой этаж



ЗАДАНИЕ НА ВЫПОЛНЕНИЕ КУРСОВОГО ПРОЕКТА ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕДВИЖИ- МОСТИ»

Выдано студенту _____ группа _____

Тема: *Реализация инвестиционного проекта строительства* « _____ ».

5 вариант

5-ти этажный торгово-развлекательный комплекс, г. Воронеж, Ленинский р-н



Наименование площадей	кв. м
Торговые помещения 1 эт	1383,82
Супермаркет 1 эт	1 750,25
Зоны торговли 2 эт.	1727,18
Ресторан 3 эт.	1 037,31
Боулинга со спорт-баром 3 эт.	1 342,88
Кино-комплекс 3-4 эт.	1 749,29
Торговые помещения 3 эт.	882,82
Торговые помещения 4 эт.	213,25
Фитнес центра 5 эт.	2 977,42

ЗАДАНИЕ НА ВЫПОЛНЕНИЕ КУРСОВОГО ПРОЕКТА ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЭКОНОМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА И НЕДВИЖИ- МОСТИ»

Выдано студенту _____ группа _____

Тема: *Реализация инвестиционного проекта строительства* « _____ ».

6 вариант

2-х этажный детский сад – начальная школа., г. Воронеж, Северный р-н



Наименование направления	Общее количество человек
I. Художественно-эстетическое:	
фольклорный ансамбль «Рябинушка»	60
Хореографический коллектив «Фантазия»:	60
Изостудия «Радужные фантазии»	50
Рукоделие	60
II. Научно-техническое:	
1. Начальное техническое моделирование	40
III. Социально-педагогическое:	
1. «Первые шаги в английский язык» (1 класс)	20
Кружок «Дошколенок»	25
IV. Физкультурно-спортивное:	
1. Секция Тхэквондо	45
2. Секция «Юный спортсмен»	35

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

№ п\п	Показатели	Ед. измер.	Показатели
1	Тип объекта		
2	Место строительства		
3	Количество этажей		
4	Количество секций		
5	Количество квартир		
6	Общая площадь	кв. м	
7	Земельный участок в собственности	кв. м	
8	Начальные вложения	млн. руб.	Самостоятельный расчет
9	Прочие доходы	тыс.руб.	Самостоятельный расчет
10	з/п рабочих, занятых обслуживанием и ремонтом инж. оборуд.	руб. / мес.	Расчет на основе
11	з/п столяров	предложений на рынке вакансий	
12	з/п мусорщиков (уборщица)		
13	з/п дворника	руб. / мес.	
14	з/п электрика	руб. / мес.	
15	Расходы на эксплуатацию и ремонт	руб. / мес.	
16	Расходы на коммунальные услуги (для жилых домов): -Вывоз мусора -Электроэнергия -Вода и канализация -Теплоэнергия	руб. / мес.	
17	Расходы на коммунальные услуги (для коммерческой недвижимости)	%	
18	Прочие расходы	3	
19	Расходы на маркетинг и рекламу		
20	Оплата услуг управляющей компании	за 1 кв.м.,руб./год	
21	Расходы на з/п административно-управленческому персоналу (АУП) (бухгалтеры, юристы и т.п.)		
22	Расходы на охрану		
23	Ставка дисконтирования	65	
24	Уровень инфляции	779	
25	Налог на имущество	220	
26	Земельный налог	519	
27	ЕСН	%	3-5
28	Страхование объекта	руб. за кв. м	По рыночным данным
29	Прогнозируемое увеличение стоимости по годам	%	2

РЕАЛИЗАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

к выполнению курсового проекта по дисциплине
«Экономика строительства и недвижимости»
для студентов направления 08.03.01 «Строительство»
(профиль «Экспертиза и управление недвижимостью»)
всех форм обучения

Составители:

Чеснокова Елена Александровна
Косовцева Илона Андреевна

Издается в авторской редакции

Компьютерный набор Е. А. Чесноковой

Подписано к изданию 20.06.2022.

Уч.-изд. л. 1,4.