

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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

Кафедра кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии

РЫНОК ЗЕМЛИ И НЕДВИЖИМОСТИ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

к проведению практических занятий
для студентов направления
21.04.02 «Землеустройство и кадастры»
(программа магистерской подготовки «Городской кадастр»)
всех форм обучения

Воронеж 2021

УДК 332.72(07)
ББК 65.22:65.0050я7

Составители: зав. каф., проф. В. Н. Баринов,
проф. Н. И. Трухина,
ст. преп. Е. В. Васильчикова

Рынок земли и недвижимости: методические указания к проведению практических занятий для студентов направления подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» (программа магистерской подготовки «Городской кадастр») всех форм обучения / сост.: В. Н. Баринов, Н. И. Трухина, Е. В. Васильчикова; ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет». Воронеж: Изд-во ВГТУ, 2021. 23 с.

В методических указаниях даны рекомендации по изучению практики функционирования рынка земли и недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности, служащей гарантией стабильности бизнеса в Российской Федерации и играющей решающую роль в формировании в стране эффективных собственников.

Предназначены для студентов, обучающихся по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» (программа магистерской подготовки «Городской кадастр») всех форм обучения.

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

Ил. 1. Табл. 8. Библиогр.: 6 назв.

УДК 332.72(07)
ББК 65.22:65.0050я7

Рецензент – Э. Ю. Околелова, д-р экон. наук, проф. кафедры цифровой и отраслевой экономика ВГТУ

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

ВВЕДЕНИЕ

Основными целями изучения дисциплины «Рынок земли и недвижимости» является изучение теории и практики функционирования рынка земли и недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности, служащей гарантией стабильности бизнеса в Российской Федерации и играющей решающую роль в формировании в стране эффективных собственников.

Практические занятия проводятся с целью:

- систематизации и закрепления полученных теоретических знаний по профессиональному модулю;
- углубления теоретических знаний по определению стоимости недвижимого имущества;
- формирования умений применять теоретические знания при решении практических задач;
- формирования умений использовать справочную, нормативную и правовую документацию;
- развития творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности.

Для решения этих целей в практических заданиях приведены различные приемы проверки, закрепления и развития знаний (работа с нормативно – правовыми актами, разъяснение понятий, выполнение творческих заданий, решение задач, терминологические тренинги).

Практические занятия проводятся при фронтальной организации работы, которая имеет ряд преимуществ:

- Работы проводятся после изучения соответствующей темы программы, переходя последовательно от простых к более сложным;
- Значительно облегчается руководство студентами и наблюдение за ходом работы;
- Возможно проведение группового инструктажа по выполнению работы;
- Экономит учебное время;
- Позволяет вовлечь всех студентов в работу;
- Дает простор творческому мышлению;
- Позволяет понять, насколько глубоко студенты усвоили материал.

После выполнения практической работы подводятся итоги. Студенты сдают отчет в письменном виде. В ходе практической работы проводятся индивидуальные беседы. Критериями оценки являются правильные и точные ответы, глубина раскрытия вопросов.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 1

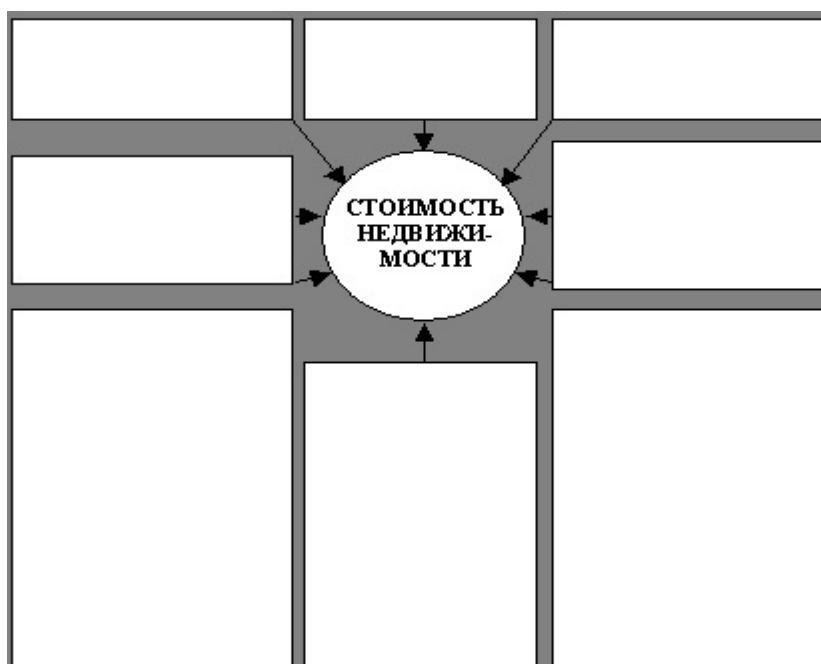
ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА «ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ»

Цель: закрепить знания о факторах, влияющих на стоимость оценки объекта оценки; закрепить умение определять факторы, оказывающие влияние на увеличение/уменьшение стоимости объекта оценки.

Задание для практической работы.

Задание № 1.

Заполнить таблицу «Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки».



Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Задание 2.

Отнесите факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, к трем различным иерархическим уровням

1. Первый уровень —
2. Второй уровень —
3. Третий уровень —

Задание 3.

При ликвидации экологического загрязнения оценщик принимает во внимание стоимость следующих видов работ:

1.

Задание 4.

Архитектурно-строительные факторы:

1.

Задание 5.

Составьте технологическую карту «Факторы, влияющие на стоимость объекта».

Задание 6.

Прочитайте предложенное описание объекта недвижимости. Укажите факторы, увеличивающие/уменьшающие стоимость объекта недвижимости.

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Рассматриваемая двухкомнатная квартира расположена в Юго-Западном АО г. Москвы, в муниципальном образовании «Зюзино» по адресу: г. Москва, ул. XXXXXX, д. XX, корп. X, кв. XX.

Граница внутригородского муниципального образования Зюзино проходит: по оси Севастопольского пр-та, далее по оси русла р. Котловка, осям: Нахимовского пр-та, Симферопольского б-ра и Балаклавского пр-та, северной границе территории природного парка "Битцевский лес" до Севастопольского проспекта.

Подъезд к дому осуществляется по улице XXXXX, далее по дворовым проездам. Покрытие улицы и дворовых проездов – асфальтовое, автомобильное движение может осуществляться всесезонно. Ближайшая автомагистраль – Севастопольский проспект (около 250 м). Ближайшая станция метро – «Каховская» - около 1,5 км, или 15 минут пешком. Рассматриваемый дом расположен в жилом массиве. Данный жилой массив представляет собой смешанную застройку, состоящую в основном из панельных и монолитно-кирпичных домов разной этажности.

Инфраструктура района хорошо развита. Имеются продовольственные, промтоварные, хозяйственные магазины, аптека и т.д. Преобладающая окружающая застройка – жилая. Территория вокруг дома обустроивается, имеются места для парковки автотранспорта. Уровень шума низкий.

1.2. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Рассматриваемая двухкомнатная квартира расположена по адресу: г. Москва, ул. XXXXXX, д. XX, корп. X, кв. XX. Текущее использование квартиры - используется для проживания.

Дом: рассматриваемая квартира расположена на 3-ем этаже 9-этажного жилого дома. Дом блочный, с перекрытиями из железобетона. Фасад дома видимых повреждений не имеет. Коммуникации – центральное отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация. В доме есть лифт и мусоропровод. Лестничная клетка в хорошем состоянии. Состояние подъезда, в котором расположена оцениваемая квартира хорошее, дверь подъезда оборудована кодовым замком и домофоном.

Квартира: рассматриваемая квартира имеет:

Общую площадь – 37,3 м²

Жилую площадь — 22,9 м²

Кухня-7,5 м²

Совмещённый санузел

Балкон-0,8 м²

Высота потолков - 2,50 м. Жилые комнаты – смежные. В квартире имеется незастеклённый балкон. Окна квартиры выходят во двор. Полы: в жилых комнатах - паркет. В коридоре и на кухне - линолеум, стены - бумажные обои, санузел - плитка, деревянные оконные рамы. Состояние отделки – ремонт не требуется.

Условный номер объекта: XX-XX-XX/XXX/XXXX-XX

Оцениваемое право: в настоящей работе оценивается право собственности.

Право собственности на квартиру по состоянию на дату оценки принадлежит:

Гражданке РФ XXXXX XXXXXXXXXXXX, паспорт XXXXX выдан XXXXX ОВД «XXXXX» г. Москвы. Адрес регистрации: г. Москва, XXXXX, д. XX, к. XX. Свидетельство о государственной регистрации права XXXXX, выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Запись регистрации № XX-XX-XX/XXX/XXXX-XX сделана в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним XX XXXX XXXX года.

Таблица 1

Основные характеристики оцениваемой квартиры

Характеристика	Описание
Адрес	г. Москва, ул. XXXXXX, д. XX, корп. X, кв. XX.
Условный номер объекта:	XX-XX-XX/XXX/XXXX-XX
Права на объект оценки:	Право собственности на квартиру по состоянию на дату оценки принадлежит Гражданке РФ XXXXX XXXXXXXXXXXX, паспорт XXXXX выдан XXXXX ОВД «XXXXXX» г. Москвы. Адрес регистрации: г. Москва, XXXXX, д. XX, к. XX. Свидетельство о государственной регистрации права XXXXX, выдано Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве. Запись регистрации № XX-XX-XX/XXX/XXXX-XX сделана в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним XX XXXX XXXX года. Обременений права оценщиком не выявлено.
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	-
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Дорожное покрытие во дворе, его состояние	Асфальт. Состояние покрытия хорошее.
Уличное освещение	Имеется
Детская площадка	Имеется
Зеленые насаждения	Имеются
Организованная стоянка автотранспорта или подземный гараж	Парковка стихийная
Экологическая обстановка	Удовлетворительная
Средняя стоимость 1 кв.м. общей площади похожих квартир в данном районе	От 140 000 руб. до 175 000 руб. на основании обзора рынка, выполненного оценщиком
Общая характеристика здания	
Тип здания	Многоквартирный блочный жилой дом.
Год постройки	1964
Год последнего капитального ремонта здания	-
Физический износ здания согласно данным БТИ, %	34% по состоянию на 2009 год

Окончание табл. 1

Характеристика	Описание
Физический износ здания, рассчитанный оценщиком, %	32%. Физический износ рассчитывался методом срока жизни. В рамках данного метода физический износ рассчитывается по формуле: $I (\%) = ЭВ/ЭЖ*100$, где: ЭВ - эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую стороны. ЭЖ - типичный срок экономической жизни объекта. Расчет: $(2012-1964)/150*100=32\%$
Материал наружных стен	Бетонные блоки
Материал перекрытий	Железобетонные
Фундамент	Железобетонный
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Внешний вид фасада дома	Бетонные блоки
Количество этажей в здании, согласно технической документации	9
Количество этажей в здании, согласно визуальному осмотру	9
Информация о планах на снос, реконструкцию, капитальный ремонт	Оценщику не удалось обнаружить в открытых источниках информацию о планах на снос или капитальный ремонт с отселением. По результатам осмотра здание находится в хорошем состоянии. Таким образом, по мнению оценщика, здание, в котором расположен объект оценки, не подлежит сносу или капитальному ремонту с отселением.
Наличие чердака	Имеется
Наличие подвала в здании	Имеется
Наличие домофона, консьержа и т.д.	Домофон, кодовый замок
Наличие лифта	В здании один лифт
Наличие мусоропровода	Имеется
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Хорошее
Характеристики объекта оценки	
Информация о текущем использовании объекта оценки	Квартира используется в качестве жилья.
Этаж расположения квартиры	3
Количество квартир на площадке	8
Площадь: с учетом летних и не отапливаемых помещений/общая/жилая, м.кв.	38,1/37,3/22,9
Количество комнат, площадь, м.кв.	2 ком. 14,3 м.кв., 8,6 м.кв.
Высота потолков, м	2,5
Площадь кухни, м.кв.	7,5
Тип санузла, количество	Совмещенный, один
Вспомогательные и подсобные помещения, м.кв.	Коридор-4,7 Балкон-0,8 Кухня-7,5 Санузел-2,2
Наличие балкона, лоджии, количество	Балкон, один
Вид из окон	Во двор
Техническое обеспечение	Холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, отопление, канализация, вентиляция. Все коммуникации центральные.
Оборудование	Сантехническое оборудование совмещённого санузла, сантехническое оборудование кухни, газовая плита на кухне
Наличие ТВ-антенны, телефона	Имеется
Состояние отделки	Удовлетворительное, ремонт не требуется
Видимые дефекты внутренней отделки	-
Соответствие квартиры поэтажному плану БТИ	Соответствует

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 2

КЛАССИФИКАЦИЯ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ, ЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Цель: закрепить умение проводить сбор информации об объекте оценки, анализировать полученную информацию, классифицировать по количественным и качественным характеристикам.

Задание для практической работы.

Задание № 1.

Составьте и заполните таблицу «Информация, необходимая для проведения оценки объекта недвижимости. Ее характеристика».

Задание № 2.

Используя данные табл. 2, укажите количественную и качественную информацию об объекте оценки.

Таблица 2

Описание объектов недвижимого имущества

№	Элементы описания	Характеристика
Общие положения:		
1	Назначение объекта недвижимого имущества (сегмент рынка)	Жилая, коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная, специальная недвижимость Рынок земельных участков, рынок жилых помещений, рынок коммерческой недвижимости, рынок производственных помещений
2	Текущее (существующее) использование	Магазин; офис; склад; кафе; ресторан; гостиница; банк; производственное здание; индивидуальный жилой дом; квартира; сезонный дом (садовый домик) многоквартирный дом и т.п.
3	Населенный пункт	v
4	Адрес	v
5	Время до центра на общественном транспорте	v
6	Время до центра на личном транспорте	v
7	Расстояние до остановок общественного транспорта	v
8	Ближайший город	v
9	Расстояние до ближайшего города	v
10	Расстояние до ближайшей автомагистрали	v
11	Расстояние до ж/д станции	v
12	Ближайшие окружение	v
13	Границы окружения	v
14	Типичное использование окружения	Жильё; административные; коммерческие; промышленные; смешанные
15	Основной тип застройки	Уличная; плотная с разрывами; отдельно стоящее здание; микрорайон
16	Плотность застройки	Менее 25%; 25-75%; свыше 75%;
17	Этажность застройки	Многоэтажная; малоэтажная; смешанная
18	Социальная инфраструктура (выбор нескольких значений)	Наличие рабочих мест; учебные заведения; предприятия торговли; медицинские учреждения; предприятия общественного питания; предприятия бытового обслуживания; зоны отдыха; спортивные сооружения; иное
19	Благоустройство территорий	Зелёные насаждения; детские площадки; гаражи; автостоянки; освещение; тротуары
Юридическое описание:		
20	Оцениваемые права	Право собственности; право аренды или другие права; ограничения оцениваемых прав (сервитуты, сроки аренды)

№	Элементы описания	Характеристика
21	Наличие договоров аренды или субаренды	Привести детали договоров аренды или субаренды: сроки аренды, арендная плата, арендная плата, случаи изменения условий договора, условия прекращения договора
22	Финансовые обязательства, связанные с объектом недвижимого имущества	Финансовые соглашения о кредитовании объекта недвижимости, находящегося в состоянии развития
Планы и требования законодательства:		
23	Генеральный план развития населённого пункта	Позволяет определить функциональную зону, в которой расположен объект оценки, а также прогнозировать развитие территории: строительство магистралей, автомобильных дорог и т.п.
Неблагоприятные факторы окружающей среды:		
24	Использование опасных материалов и технологий	Описание
25	Наличие строений, возведённых без разрешения на строительство, не соответствующих существующим строительным нормам и стандартам. Наличие высоковольтных линий передач вблизи от объекта недвижимости, что может рассматриваться участниками рынка недвижимости как опасность для здоровья	Описание
Земельный участок:		
26	Площадь участка	
27	Зона	Производственная; зона исторической застройки; селитебная, ландшафтно-рекреационная
28	Сервитуты	
29	Форма	Прямоугольная, квадратная, неправильная; многоугольная; иное
30	Топография	Ровное место; пологий склон; крутой склон; иное
31	Состояние участка	Не разработан; расчищен и спланирован; разработан; имеются посадки; иные условия
32	Неблагоприятные условия окружающей среды	Возможно затопление; близость оврагов; низкая несущая способность грунта; близость залегания грунтовых вод; возможны оползни; сейсмичность (баллов); иное
33	Транспортная доступность участка (выбор нескольких значений)	Общественный транспорт; главная автодорога; второстепенная автодорога; пересечение главной дороги; пересечение второстепенной дороги; пересечение главной и второстепенной дороги; ж/д переезд (станция)
34	Качество дорог	С твёрдым покрытием, грунтовая
35	Состояние дорог	Хорошее (ремонт не требуется); удовлетворительное (требуется ремонт); плохое (требуется капремонт); строятся
36	Доступные инженерные коммуникации	Электрические сети; водопровод; сети канализации; газопровод; теплотрасса; телефонная сеть

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 3
ОПРЕДЕЛИТЬ ИЗНОС ОБЪЕКТА, УКАЗАННОГО ПРЕПОДАВАТЕЛЕМ,
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ПРАВИЛ ОЦЕНКИ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА
ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Цель: закрепить умение определять износ объекта с использованием правил оценки физического износа жилых зданий

Задание для практической работы.

Задача № 1.

В каждом конкретном высказывании определите вид износа:

- 1) многоэтажный дом без лифта;
- 2) коттедж с неисправностями в водоснабжении и канализации;
- 3) дом без горячей воды;
- 4) в доме протекает крыша;
- 5) коммунальная квартира;
- 6) жилой район рядом с аэропортом;
- 7) у постройки нет удобного входа и выхода;
- 8) склад имеет «низкий потолок», в нем повышенная влажность;
- 9) торговый центр расположен в районе, где население убывает;
- 10) квартира, расположенная недалеко от оживленной магистрали.

Задача № 2.

Срок экономической жизни здания 120 лет. Оценить эффективный возраст улучшений (здания) по результатам продаж, если стоимость продажи 75 000 руб., стоимость участка 17 000 руб., а стоимость восстановления 74 000 руб.

Задача № 3.

Оценить срок экономической жизни здания, если стоимость продажи объекта недвижимости (участок с улучшениями) 90000 руб., стоимость участка 21 000 руб., а стоимость восстановления 90 000 руб. Причем эффективный возраст улучшений (здания) 35 лет.

Задача № 4.

Определить стоимость восстановления, если эффективный возраст улучшений 50 лет, срок экономической жизни 100 лет, стоимость продажи 200 000 руб., стоимость участка 15 000 руб.

Задача № 5.

Определить стоимость продажи земельного участка с улучшениями, если стоимость восстановления 85 000 руб., стоимость участка 23 000 руб., эффективный возраст улучшений 10 лет, срок экономической жизни 50 лет.

Задача № 6.

Склад 40*50 м имел удобное расположение около основной дороги. Но в прошлом году было завершено строительство нового шоссе, которое оттянуло

основной поток машин на 5 км от старой дороги, рядом с которой находится объект оценки. В результате уровень арендной платы упал на 20 руб./м² в год по сравнению с тем, какой она была бы, будь склад ближе к новому шоссе. Обычный годовой валовой рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равняется 5.

Какова сумма экономического устаревания, вызванного изменением окружающей среды?

Задача № 7.

Торговый центр, имеющий 500 м² общей площади, стал ощутимо терять клиентов вследствие того, что находится в старом районе города, где население убывает. При сдаче в аренду год назад терял на арендной плате 100 руб. в месяц. Обычный годовой валовой рентный мультипликатор для такого объекта в данном районе равен 3.

Определить вид устаревания. Какова его сумма?

Задача № 8.

Для небольшого магазинчика требуется дополнительное охранное оборудование. Его можно приобрести и установить за 4 000 руб. Кроме того, освещение производится лампами накаливания, тогда как сейчас необходимы галогеновые. Затраты на такую замену составляют 12 000 руб.

- магазинчик имеет общую полезную площадь 100 м², высота потолка 2,5 м.
- ежегодная потеря арендной платы составляет 4 руб. за м².
- Валовой рентный мультипликатор равен 5.

Определить вид устаревания и сумму устранимого и неустранимого устаревания.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 4 РАССЧИТАТЬ СТОИМОСТЬ ВОСПРОИЗВОДСТВА ЗДАНИЯ НА ОСНОВЕ СМЕТНОЙ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Цель: закрепить умение проводить расчеты воспроизводства здания на основе сметной стоимости строительства.

Задание для практической работы.

Задача 1.

Определите стоимость земельного участка под строительство многоэтажного гаража-стоянки на 150 легковых автомашин. Строительство одного гаражного места по типовому проекту стоит 120 тыс. руб., а годовой чистый операционный доход от всего объекта прогнозируется в 3 млн. руб. По рыночным данным, коэффициент капитализации для зданий такого типа составляет 15%, а для земельного участка – 12%.

Задача № 2.

Определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами:

- площадь возводимого здания составляет 3000 кв. метров;
- удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 31000 рублей за квадратный метр.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 квадратных метров было недавно продано на рынке жилых объектов за 83700000 рублей.

Задача № 3

Оценить затратным подходом здание, если известно, что его площадь 850 кв.м, срок экономической жизни — 70 лет, эффективный возраст — 5 лет, стоимость строительства 1 м² недавно построенного аналогичного здания — 30000 рублей.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 5 ОПРЕДЕЛИТЬ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ И СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДАМИ

Цель: закрепить умение проводить расчеты стоимости объекта затратным и сравнительным подходами.

Задание для практической работы.

Задача № 1.

Определить рыночную стоимость объекта недвижимости *Затратным подходом*, используя следующую информацию.

1. Описание объекта. Складской комплекс, состоящий из земельного участка размером 50 х 50 м² в собственности и здания площадью 12 х 24 м², высотой 7 метров, оценивается для свободной продажи на рынке.

А. Здание:

- хронологический возраст $T_{хр.} = 10$ лет,
- короткоживущие элементы (35% стоимости здания)
- условия эксплуатации хорошие $T_{эф.} = 5$ лет,
- нормативный срок эксплуатации $T_{норм.} = 20$ лет,
- долгоживущие элементы (65% стоимости здания)
- качество строительства низкое $T_{эф.} = 5$ лет,
- нормативный срок эксплуатации $T_{норм.} = 100$ лет,
- эксплуатация здания возможна только при выполнении следующих работ (с указанной стоимостью их выполнения):
- замена ворот 4 000 долл.,
- ремонт осветительной системы 1 500 долл.,
- экономически целесообразно провести следующие работы:

- устройство системы охранной и противопожарной сигнализации 12 000 долл.,
- перепланировка помещений с частичной разборкой перегородок 2 500 долл.,
- затраты на строительство подобного здания составят из расчета на 1м³ строительного объема 40 долл./м²,
- типичная для этого сегмента рынка прибыль девелопера = 20%,
- коэффициент капитализации для здания $R_b = 30\%$,
- среднерыночная арендная ставка для складских помещений подобного уровня в месяц 2 долл./м²,

Анализ рынка складских помещений позволяет сделать заключение, что в среднем в течение года только 50% предлагаемой площади сдается в аренду.

Б. Земельный участок:

площадь $S = 2\,500$ м²,

рыночная ставка аренды земельного участка в год – 4 долл./м²,

коэффициент капитализации для земли $R_L = 25\%$.

Задача № 2.

Имеются следующие данные рыночных продаж.

Таблица 3

Исходные данные

	Объект 1 ОС1	Объект 2 ОС2	Объект 3 ОС3	Объект 4 ОС4
Площадь, м ²	1 000	1 000	1 200	1 200
Гараж (кол-во машиномест)	2	2	2	1
Камин	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, \$	78 000	76 500	83 000	80 000

Выполнив анализ рыночных данных, определить корректировку на разницу в площади, а также корректировку на разницу количества мест в гараже и на наличие камина.

Задача № 3.

Требуется определить наиболее вероятную цену продажи углового лота № 25 в 10 000 кв. м, расположенного на Южной стороне Хорошей улицы. Известна следующая информация о продажах земельных участков.

Таблица 4

Исходные данные

Продажа 1 – Лот 36	
Цена продажи	\$20 000
Размер лота	10 000 кв. м
Цена за кв. м	\$2,00
Дата продажи	2 месяца назад
Местоположение	Южная сторона Хорошей улицы
Расположение в блоке	Угловой лот
Предыдущая продажа	12 месяцев назад, продано за \$19 000
Продажа 2 – Лот 55	
Цена продажи	\$22 500
Размер лота	10 000 кв. м
Цена за кв. м	\$2,25
Дата продажи	2 месяца назад
Местоположение	Южная сторона Лучшей улицы
Расположение в блоке	Угловой лот
Продажа 3 – Лот 60	
Цена продажи	\$21 000
Размер лота	10 000 кв. м
Цена за кв. м	\$2,10
Дата продажи	2 месяца назад
Местоположение	Южная сторона Лучшей улицы
Расположение в блоке	Внутренний лот

Задача № 4.

Известна следующая информация по рыночным продажам.

Определить:

1. Корректировку на разницу в площади.
2. Корректировку на наличие сада.
3. Корректировку на наличие гаража.

Таблица 5

Исходные данные

Факторы	Объекты			
	1	2	3	4
Площадь, м ²	150	150	200	200
Сад	есть	есть	есть	Нет
Гараж	есть	нет	есть	Нет
Цена продажи, \$	32000	30000	45000	40000

Задача № 5.

Оценить складскую недвижимость. Исходные данные: Аналогичный объект был недавно продан за 750 000 у.е. Наличие у объекта-аналога современного складского оборудования делает его дороже оцениваемого объекта на 20%

Задача № 6.

Рассчитать остаточную стоимость здания площадью 1200 м², стоимость замещения 1м² -850 у.е. Физический износ – 10%, функциональный износ – 25%, внешний – 5%.

Задача № 7.

Оценить недавно отремонтированное здание, построенное в 1985 г., срок службы – 80 лет, площадь – 400 м², стоимость воспроизводства 1 м² – 800 д.е., в том числе косметический ремонт – 150 д.е., дата оценки – 2005 г. Стоимость земельного участка – 10 000 д.е.

Задача № 8.

Оценить здание, построенное в 1965 г., срок службы – 100 лет, площадь – 1300 м², стоимость воспроизводства 1 м² – 900 д.е., дата оценки – 2005 г., эффективный возраст – 35 лет.

Задача № 9.

Определить процент общего накопленного износа объекта недвижимости на основе следующих данных: объект продан за 120 000 дол. Исходя из анализа продаж земли, участок имеет оценочную стоимость в 45 000 дол. Полная стоимость воспроизводства здания составляет 100 000 дол.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 6 ОПРЕДЕЛИТЬ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ НА ОСНОВЕ ВАЛОВОЙ РЕНТЫ

Цель: закрепит умение проводить расчеты по определению стоимости объекта оценки доходным подходом на основе валовой ренты.

Задание для практической работы.

Задача № 1.

В здании общей площадью 10 000 кв. м, подлежащих аренде, из которых 400 кв. м свободны, а остальные сданы в аренду за 12\$ за кв. м в год, коэффициент операционных расходов составляет 45% ПВД. Каковы будут величины ПВД, ДВД, ЧОД?

Задача № 2.

Определить стоимость объекта недвижимости с использованием техник мультипликаторов валового дохода, если известно, что ПВД и ДВД для объекта оценки определены как 1270 тыс. руб. и 1020 тыс. руб., соответственно. На местном рынке зафиксированы следующие сделки с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому:

Таблица 6

Исходные данные

Показатели	Сделка, тыс. руб.			
	1	2	3	4
Цена продажи	3 000	5 700	3 700	5 000
Потенциальный валовой доход	910	1 750	1 190	1 480
Действительный валовой доход	740	1410	910	1220
Весовой коэффициент, Y _j	0,3	0,25	0,25	0,2

Задача № 3.

Рассчитать в рыночной стоимости объекта недвижимости долю земельного участка и строений. Совокупный чистый операционный доход недвижимости составляет 90 000 у.е. Стоимость недавно построенного здания составляет 350 000 у.е. Инвестор рассчитывает получить 20% годового дохода на вложенный капитал. Возврат капитала, вложенного в здание определяется по методу Ринга. Срок службы здания – 50 лет. Безрисковая ставка доходности – 9%

Задача 4.

Оценить торговую недвижимость. Прогнозная величина денежного потока в 1 год – 18 000 у.е., во 2 год – 22 000 у.е., в 3 год – 28 000 у.е. Расчетная остаточная стоимость 195 000 у.е. Ставка доходности ОВЗ – 6%, ставка доходности ОФЗ – 7,5%, премия за риск, связанный с оцениваемым объектом – 2%, за инвестиционный менеджмент – 3%, типичный срок экспозиции – три месяца, премия за страновой риск – 5%

Задача № 5.

Рассчитать в рыночной стоимости объекта недвижимости долю земельного участка и строений. Совокупный чистый операционный доход недвижимости составляет 150 000 у.е. Стоимость недавно построенного здания составляет 500 000 у.е. Инвестор рассчитывает получить 20% годового дохода на вложенный капитал. Возврат капитала, вложенного в здание определяется по методу Хоскольда. Срок службы здания – 30 лет. Безрисковая ставка доходности – 6%

Задача № 6.

Ежегодный валовой доход от строительства бизнес-центра оценивается в \$250000, потери от недоиспользования и неплатежей должны составить 5%. Операционные расходы будут равны \$80000, резерв на замещение – \$4000. Стоимость строительства зданий и сооружений – \$650000, коэффициент капитализации для них – 17%. Коэффициент капитализации земли оценен в 10%. Определить стоимость земли.

Задача № 7.

Рассчитайте с помощью *валового мультипликатора дохода* стоимость земельного участка со складским помещением, если потенциальный валовой доход от оцениваемого объекта составил 92 000 долл. Имеются данные по 3 недавно проданным сопоставимым участкам с расположенными на них складскими помещениями:

Таблица 7

Исходные данные

Земельный участок	Цена продажи, долл.	Потенциальный валовой доход, долл.
1-й	400 000	105 000
2-й	500 000	122 250
3-й	300 000	73 171

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА №7

ОПРЕДЕЛИТЬ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ НА ОСНОВЕ МЕТОДА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Цель: закрепить умение определять стоимость объекта оценки доходным подходом на основе метода капитализации.

Задание для практической работы.

Задача № 1.

Определить стоимость объекта недвижимости с использованием *техники группы компонентов капитала*, если известно, что сумма ипотечного кредита 1 000 тыс. руб.; стоимость обслуживания долга – 250 тыс. руб./год; сумма собственного капитала, инвестированного в объект недвижимости – 2 900 тыс. руб.; чистый операционный доход объекта оценки определен в размере 910 тыс. руб.; чистый валовой доход – 650 тыс. руб.; на местном рынке средняя цена объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, составляет 4 300 тыс. руб.

Задача № 2.

Определите оценочную стоимость земельного участка. Стоимость расположенного на нем здания составляет 3000 тыс. руб., срок его экономической жизни – 25 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу. Ставка дохода на инвестиции составляет 18%. Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб.

Задача № 3.

Оцените стоимость земельного участка, на котором находится недавно построенное сооружение стоимостью 450 млн. руб. Продолжительность экономической жизни сооружения – 40 лет, соответствующая ставка дохода на инвестиции равна 12%. В первый год эксплуатации земельный участок с сооружением принесли чистый операционный доход в 65 млн. руб. Норма возмещения капитала для сооружения рассчитывается по аннуитетному методу.

Задача № 4.

Определите стоимость земельного участка под строительство автозаправочной станции на три колонки. Капитальные вложения на одну колонку составляют 40 500 долл.

Анализ эксплуатации действующих АЗС с аналогичным местоположением дает следующие данные: в течение часа с одной колонки в среднем в сутки продают 30 л бензина; чистый доход с одного литра бензина составляет 6 центов; срок экономической жизни АЗС составляет 10 лет; возмещение инвестиций в АЗС производится по прямолинейному методу. С учетом затрат времени на пересмену персонала и текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году. Планируемый доход на инвестиции составляет 16%.

Задача № 5.

Текущая стоимость здания составляет \$500000. Коэффициент капитализации для здания равен 15%, для земельного участка – 8%. Чистый операцион-

ный доход от использования объекта равен \$100000 в год. Определите текущую стоимость объекта.

Задача № 6.

Минимальный приемлемый коэффициент капитализации составляет 13%, а предполагаемое строительство офисного здания обойдется в \$500000, причем ожидаемый чистый операционный доход от него составит \$30000 в год. Насколько данный проект осуществим?

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 8 ИСПОЛЬЗОВАТЬ МЕТОДИКУ РАНЖИРОВАНИЯ ОЦЕНКИ КРИТЕРИЕВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Цель: закрепит умение использования методики ранжирования оценки критериев для определения стоимости объекта недвижимости

Задание для практической работы.

Имеется следующая информация об объектах:

Таблица 8

Исходные данные

Объект оценки	Одноэтажный индивидуальный жилой дом
Адрес	ул. Лесная, 22
Размер кв. м	200
Гараж	металлический
Качество строительства	выше среднего
Объект оценки	Одноэтажный индивидуальный жилой дом
Размер участка кв. м	800
Крыша	черепица
Подвал	нет
Камин	есть
Состояние	среднее
Цена за кв. м \$2,10	
Сопоставимые объекты продаж:	
Продажа 1	
Объект	Одноэтажный индивидуальный жилой дом
Адрес	ул. Лесная, 28
Переданные права	полная собственность
Финансирование	обычное рыночное
Дата продажи	15 месяцев назад
Размер кв.м	220
Гараж	металлический
Качество строительства	среднее
Размер участка кв.м	700
Крыша	черепица
Подвал	нет
Камин	нет
Состояние	среднее

Цена за кв. м \$1,8	
Продажа 2	
Объект	Одноэтажный индивидуальный жилой дом
Адрес	ул. Полевая, 80
Переданные права	полная собственность
Финансирование	обычное рыночное
Дата продажи	12 месяцев назад
Размер кв.м	170
Гараж	стоянка
Качество строительства	выше среднего
Размер участка кв. м	1 000
Крыша	металлическая
Подвал	нет
Камин	есть
Состояние	выше среднего
Цена за кв. м \$1,9	
Продажа 3	
Объект	Одноэтажный индивидуальный жилой дом
Адрес	ул. Лесная, 25
Переданные права	полная собственность
Объект оценки	Одноэтажный индивидуальный жилой дом
Финансирование	обычное рыночное
Дата продажи	1 неделя назад
Размер кв. м	210
Гараж	металлический
Качество строительства	хорошее
Размер участка кв.м	800
Крыша	черепица
Подвал	есть
Камин	есть
Состояние	среднее
Цена за кв. м \$2,15	

Используя методику определения ранжирования критериев оценки определить стоимость недвижимости.

ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 9 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ПРИМЕНЕНИЕМ МЕТОДА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

Цель: закрепит умение использования метода распределения весовых коэффициентов для определения стоимости объекта недвижимости

Задание для практической работы.

Задача 1.

Определите оценочную стоимость земельного участка методом весовых коэффициентов. Стоимость расположенного на нем здания составляет 3000 тыс. руб., срок его экономической жизни – 25 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу. Ставка дохода на инвестиции составляет 18%. Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб.

Задача 2.

Рассчитать в рыночной стоимости объекта недвижимости долю земельного участка и строений. Совокупный чистый операционный доход недвижимости составляет 150 000 у.е. Стоимость недавно построенного здания составляет 500 000 у.е. Инвестор рассчитывает получить 20% годового дохода на вложенный капитал. Возврат капитала, вложенного в здание определяется по методу Хоскольда. Срок службы здания – 30 лет. Безрисковая ставка доходности – 6%

**ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 10
ВЫПОЛНИТЬ ЗАДАНИЕ ПРЕПОДАВАТЕЛЯ
ПО СОГЛАСОВАНИЮ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ МЕТОДОМ
АНАЛИЗА ИЕРАРХИИ**

Цель: закрепит умение использования метода анализа иерархий для определения стоимости объекта недвижимости

Задание для практической работы.

Используя данные задач предыдущих работ провести анализ оценки недвижимости разными методами

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Экономика недвижимости [Текст] : методические указания к выполнению курсовой работы для студентов, обучающихся по направлениям подготовки: 120700.62 "Землеустройство и кадастры" (профиль: Городской кадастр). 080100.62 "Экономика" (профиль: Экономика предприятий и организаций) / Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-т ; [сост. Н. И. Трухина, И. И. Чернышихина, Г. Ю. Лютая]. - Воронеж : [б. и.], 2013 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2013). - 27 с.

2. Трухина, Наталья Игоревна. Основы экономики недвижимости: Теория и практика [Текст] : учебное пособие : допущено ВГАСУ / Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-т. - Воронеж : [б. и.], 2014 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2014). - 184 с. - 49-98.

3. Экономика и управление недвижимостью: учебно-практическое пособие/ под общ. ред. П.Г. Грабового. 2-е изд., перераб. и доп.- Москва: Проспект, 2013. 576 с. -ISBN 978-5-392-09833-0

4. Управление городскими территориями, земельными ресурсами и объектами недвижимости [Текст]: метод. указания к выполнению курсовой работы для магистров 120700.68 и 270800 / В.Н. Баринов, Э.Ю. Околелова, - Воронеж, 2014.-29 с.

5. Жигалова В.Н. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Жигалова В.Н.— Электрон. текстовые данные.— Томск: Эль Контент, Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012.— 164 с.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/13915_.

6. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебник/ А.Н. Асаул [и др.].— Электрон. текстовые данные.— СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2012.— 270 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18207> .

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	3
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 1.....	4
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 2.....	8
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 3.....	10
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 4.....	11
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 5.....	12
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 6.....	15
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 7.....	17
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 8.....	18
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 9.....	19
ПРАКТИЧЕСКАЯ РАБОТА № 10.....	20
Библиографический список.....	21

РЫНОК ЗЕМЛИ И НЕДВИЖИМОСТИ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

к проведению практических занятий
для студентов направления подготовки
21.04.02 «Землеустройство и кадастры»
(программа магистерской подготовки «Городской кадастр»)

Составители:

Баринов Валерий Николаевич
Трухина Наталья Игоревна
Васильчикова Екатерина Владимировна

Издается в авторской редакции

Подписано к изданию 27.12.2021
Уч.-изд. л. 1,4.

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»
394006 Воронеж, ул. 20-летия Октября, 84