

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
 Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
 высшего профессионального образования
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»
ФГБОУ ВПО «РГУТиС»

Филиал ФГБОУ ВПО «РГУТиС» в г. Махачкале

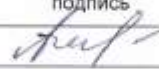
Директор филиала
 ФГБОУ ВПО «РГУТиС»
 в г. Махачкале
 Ханбабаева З.М.

 «29» августа 2015 г.

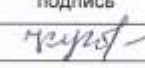
ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.ОД.7 «УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ»
 основной образовательной программы высшего образования – программы
 академического бакалавриата
 по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика»
 профиль: экономика и финансы организаций
 Квалификация: бакалавр

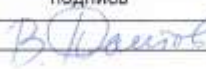
Разработчик:

должность	подпись	ученая степень и звание, ФИО
доцент		к.э.н. Амирбекова Б.М.

Фонд оценочных средств рассмотрен и одобрен на заседании Совета филиала:

должность	подпись	ученая степень и звание, ФИО
секретарь		к.филос.н Курбанова А.М.

Фонд оценочных средств согласован и одобрен руководителем ООП:

должность	подпись	ученая степень и звание, ФИО
доцент		к.э.н., доцент Даитов В.В.

3  РГУТиС	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 2 из 72
---	--	---

Тестовые задания

1. **К недвижимости относятся:**
 - а) земля;
 - б) здания, строения;
 - в) нефть в переработке;
 - г) дороги;
 - д) самолеты;
 - е) чугун.
2. **Понятие недвижимости:**
 - а) определяется в экономической теории;
 - б) определяется предпринимательской практикой;
 - в) определяется законодательством;
 - г) является условным и не имеет точного определения.
3. **Стационарность объектов недвижимости является:**
 - а) абсолютной;
 - б) относительной;
 - в) переменной;
 - г) характерной только для некоторых объектов недвижимости.
4. **Правовое понятие недвижимости содержится в:**
 - а) Конституции РФ;
 - б) Законе РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
 - в) Законе РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
 - г) Гражданском кодексе РФ.
5. **Недвижимость включает следующие виды объектов:**
 - а) природные;
 - б) природные и виды, являющиеся продуктом труда;
 - в) являющиеся продуктом труда;
 - г) природные, являющиеся продуктом труда, а также предприятия.
6. **Объект недвижимости представляет собой:**
 - а) вещь с конкретными потребительскими характеристиками;
 - б) вещь;
 - в) нематериальный актив;
 - г) материальный актив.
7. **Основным признаком, позволяющим отнести предприятие к недвижимости, является:**
 - а) наличие в составе имущественного комплекса зданий, сооружений и строений;
 - б) стационарность;
 - в) использование недвижимости в качестве материального актива;
 - г) наличие в составе имущественного комплекса земельного участка.
8. **Объект недвижимости может являться товаром:**
 - а) в любой момент жизненного цикла;
 - б) только после окончания строительства;
 - в) только после начала эксплуатации;
 - г) после появления на вторичном рынке.
9. **Максимальный жизненный цикл соответствует использованию объекта недвижимости в качестве:**

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 3 из 72
---	--	--

- а) экономического блага;
- б) товара;
- в) источника дохода;
- г) одинаков для всех вариантов использования.

10. Какой признак классификации лежит в основе подразделения объектов недвижимости на производственные и непроизводственные?

- а) функциональное назначение.
- б) происхождение, воспроизводимость в натуральной форме.
- в) форма собственности.
- г) отраслевая принадлежность.

11. Какой признак классификации лежит в основе подразделения объектов недвижимости на частные, коллективные совместные,

коллективные долевые, общественных организаций и государственные?

- а) функциональное назначение.
- б) происхождение, воспроизводимость в натуральной форме.
- в) форма собственности.
- г) отраслевая принадлежность.

12. Согласно признаку классификации «происхождение, воспроизводство в натуральной форме» объекты недвижимости подразделяются на:

- а) производственные и непроизводственные.
- б) природные, невозпроизводимые и искусственные, воспроизводимые.
- в) введение в эксплуатацию и незавершенные строительством.
- г) частные, коллективные совместные, коллективные долевые, общественных организаций и государственные.

13. Частное (гражданское) право это:

- а) совокупность периодических норм, регулирующих отношения между частными лицами и политическим обществом;
- б) совокупность периодических норм, определяющих частные отношения отдельных лиц в обществе;
- в) правило, установленное законодателем, регулирующее отношения между частными лицами или частным лицом и обществом.

14. К абсолютным правам относятся:

- а) вещные права;
- б) обязательственные права;
- в) авторское право.

15. Полномочие это:

- а) набор имеющихся у юридического или физического лица прав и обязанностей законодательно за ним закрепленных;
- б) совокупность прав и обязанностей, возникших по воле другого лица.

16. Учредитель, передавший собственную недвижимость в уставной капитал:

- а) является собственником переданной недвижимости;
- б) утратил право на собственность недвижимости.

17. Признание прав на недвижимость по закону обеспечивается:

- а) инвентаризацией;
- б) судебным решением;
- в) решением органа власти и управления;
- г) регистрацией.

18. Права собственности на земельный участок распространяются:

3  РГТУиС	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 4 из 72
---	--	---------------------------------

- а) до геометрического центра земли;
- б) до границ parcelлы;
- в) только в пределах земной поверхности;
- г) на различную глубину в каждом конкретном случае.

19. Права собственности на заглубленный в толщу земли объект недвижимости распространяются:

- а) на всю величину заглубления;
- б) до границ parcelлы;
- в) до предела, установленного техническими нормативами;
- г) на удвоенную величину parcelлы.

20. Объект недвижимости подлежит государственной регистрации при следующих условиях:

- а) аренда;
- б) право постоянного пользования;
- в) купля-продажа автотранспорта;
- г) ипотека;
- д) сервитуты;
- е) доверительное управление авиалайнером.

21. Выписку из единого государственного реестра может получить:

- а) физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от правообладателя;
- б) налоговые органы по своему желанию;
- в) лица имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или закону;
- г) суд и правоохранительные органы (по желанию);
- д) любое лицо по поданному им заявлению.

22. Государственная регистрация недвижимости является:

- а) добровольной;
- б) выборочной;
- в) сплошной;
- г) обязательной.

23. Эффективное управление объектами недвижимости включает в себя подходы:

- а) системный;
- б) затратный;
- в) маркетинговый;
- г) воспроизводственный;
- д) доходный;
- е) функциональный;
- ж) сравнительный.

24. Маркетинговые исследования рынка недвижимости производятся с целью:

- а) получения рекомендаций по управлению недвижимостью;
- б) изучения спроса и предложений на недвижимость;
- в) изучения качества выставленной на реализацию недвижимости;
- г) получение сравнительных характеристик оцениваемой и аналогов реализованной недвижимости.

25. Посредниками рынка недвижимости являются:

- а) риэлтерские компании;
- б) страховые компании;

3  РГУТиС	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 5 из 72
---	--	---

- в) банки;
- г) брокеры;
- д) службы технической инвентаризации недвижимости.

26. Рынок недвижимости подразделяется на рынок:

- а) жилья;
- б) коммерческой недвижимости;
- в) дачных участков;
- г) земельных участков;
- д) наземного транспорта.

27. Основные факторы, действующие на рынке недвижимости:

- а) спрос;
- б) количество предложений;
- в) качество предлагаемой недвижимости;
- г) цена;
- д) разновидность предлагаемой недвижимости;
- е) возраст недвижимости.

28. Жилье используется в качестве:

- а) товара;
- б) места проживания;
- в) средства наживы;
- г) средства расчета.

29. Право собственности на объект недвижимости возникает:

- а) после подписания договора;
- б) по договору с момента передачи имущества;
- в) после государственной регистрации объекта недвижимости.

30. Обременительные условия:

- а) не влияют на стоимость объекта недвижимости, передаваемого в залог, аренду;
- б) влияют на стоимость объекта недвижимости, передаваемого в залог, аренду.

31. Договор купли – продажи объекта недвижимости производится:

- а) в письменной форме;
- б) в устной форме;
- в) с обязательной государственной регистрацией;
- г) можно не регистрировать сделку.

32. При сделке дарения недвижимости:

- а) проведенная сделка имеет обратную силу;
- б) проведенная сделка не имеет обратной силы.

33. Договор ренты:

- а) заключается в устной форме;
- б) заключается в письменной форме;
- в) заключается в письменной форме и удостоверяется нотариусом;
- г) заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется.

34. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:

- а) в пользование;
- б) во владение;
- в) в распоряжение.

35. Выставление на конкурс объектов недвижимости это:

- а) способ показать качественные характеристики объекта;
- б) знакомство с объектами недвижимости;

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 6 из 72
--	---	--

в) способ продажи имущества, когда от покупателя требуется выполнение условий.

36. Минимальная арендная плата за объект недвижимости:

- а) равна амортизационным начислениям;
- б) равна 0;
- в) составляет 10% балансовой стоимости;
- г) может определяться произвольно.

37. В аренду могут быть переданы:

- а) только здания и сооружения;
- б) любые объекты недвижимости;
- в) здания, сооружения и земельные участки;
- д) только земельные участки.

38. Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:

- а) чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке;
- б) если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне;
- в) если он обеспечен инженерными сетями;
- г) если он вдали от транспортных сетей.

39. Правовая экспертиза обоснованности застройки земельного участка производится с целью:

- а) соблюдения требований действующего законодательства;
- б) применения функционального подхода к управлению объектом недвижимости;
- в) перспективных решений по районной планировке участка.

40. Цель управления собственностью административно-хозяйственного органа территории:

- а) обеспечение доходной части бюджета территории;
- б) развитие хозяйственных связей с внешними территориями;
- в) решение социально-экономических проблем территории.

41. Управление собственностью со стороны административно- хозяйственных органов территории осуществляется в отношении:

- а) влияния на управление акционерных обществ базирующихся на подведомственной им территории;
- б) объектов собственности;
- в) управлением долей собственности входящей в уставной капитал акционерных обществ.

42. Управление собственностью территории направлено:

- а) на оптимизацию структуры собственности;
- б) на полное освобождение от собственности путем её приватизации;
- в) на проведение банкротства предприятий расположенных на подведомственной территории;
- г) на конкурсное исполнение территориальных заказов.

43. Из местных бюджетов средства выделяются на:

- а) строительство жилья для военнослужащих;
- б) развитие базы стройиндустрии и промышленности стройматериалов;
- в) льготное или бесплатное предоставление инженерно-подготовленных участков земли под жилищное строительство;
- г) ремонт, развитие и реконструкция объектов жилищно-коммунального назначения.

44. Участие банков в создании объектов недвижимости сводится:

- а) к строительству отдельных крупных объектов коммунального хозяйства межрегионального значения;

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 7 из 72
--	---	---------------------------------

б) к строительству коммунальных объектов, включая территории для нового жилищного строительства;

в) к залогу недвижимости;

г) к использованию вторичного рынка закладных.

45. Частные инвестиции в недвижимость направлены на:

а) получение прибыли;

б) регулирование экономики;

в) создание новых и реконструкцию действующих производственных мощностей.

46. Величина инвестиций по инвестиционному проекту в недвижимость это:

а) объем средств, которые инвестор готов вложить в инвестиционный проект;

б) размер капиталовложений предусмотренных инвестиционным проектом;

в) работа с банком по получению кредита под инвестиционный проект.

47. Выгодность инвестиций в недвижимость это когда:

а) доход от инвестиций в сферу производства выше банковского депозита;

б) доход от банковского депозита равен доходу от инвестиций;

в) доход от банковского депозита выше доходов от инвестиций.

48. При выдаче ипотечного кредита банк принимает во внимание:

а) состав семьи заемщика;

б) многодетность семьи;

в) личный годовой доход заемщика;

г) доход годовой семьи;

д) большой постоянный доход;

е) небольшой семейный доход, но работающих в высокодоходных организациях;

ж) гарантию фирм или организаций в погашении кредита.

49. Финансирование строительства жилья производится за счет:

а) собственных средств;

б) кредитов банка;

в) средств спонсоров;

г) бюджетных средств государственных и местных органов;

д) амортизационных средств предприятий.

50. К финансово-кредитным механизмам финансирования жилищного строительства относятся:

а) вторичный рынок закладных;

б) льготное или бесплатное предоставление инженерно-подготовленных участков земли под жилищное строительство;

в) лизинг;

г) расширение перечня имущества сдаваемого в залог;

д) институт залога;

е) ипотечный кредит.

51. Индексирование закладных инструментов используемых в инвестировании жилищного строительства обеспечивает:

а) баланс выданных ссуд в соответствии с инфляцией;

б) приведения платежей к реальной проектной ставке;

в) стимулирование к долгосрочному погашению ссуды;

г) своевременный возврат ссуды;

д) предоставление ссуды на льготных началах.

52. Индексируемые кредитные инструменты, используемые в жилищном строительстве, гарантируют банку:

3  РГТУиС	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 8 из 72
---	--	---

- а) определенный уровень дохода;
- б) позволяет увеличить сумму кредита;
- в) значительно увеличить сумму кредита по сравнению с кредитами по фиксированным или изменяющимся кредитным ставкам;
- г) давать кредит заемщику на погашение ранее взятого в этом банке кредита.

53. Ипотека это:

- а) кредит под залог любого имущества;
- б) кредит под залог строящегося имущества;
- в) кредит под залог уже построенного жилья;
- г) кредит под залог приобретенного жилья.

54. В оговоре ипотечного кредита предусмотрено:

- а) принятие мер по сохранности заложенного имущества;
- б) возможность неоднократного заклада жилья приобретенного по ипотечному кредиту;
- в) обращение взыскания на имущество в порядке определенном законом.

55. В зависимости от объекта кредитования ипотечные кредиты можно подразделять на:

- а) ссуды для приобретения земельных участков;
- б) ссуды на жилищное строительство;
- в) ссуды на приобретение мебели для жилья;
- г) ссуды на освоение земельных участков под нежилые строения;
- д) ссуды под освоение дачного участка.

56. В зависимости от субъекта кредитования ипотечные кредиты выдаются:

- а) застройщику на строительство жилья;
- б) подрядчику на строительство жилья;
- в) индивидуальному частному предпринимателю торговли на приобретение стройматериалов;
- г) юридическому лицу для создания цеха керамзитоблоков.

57. При ипотечном кредитовании объектом залога является:

- а) земельный участок, не зарегистрированный в едином государственном реестре;
- б) строительство жилья;
- в) коттедж;
- г) приобретение земельного участка.

58. Ипотечный кредит с шаровыми платежами это:

- а) с выплатой только процентов;
- б) с нарастающими платежами;
- в) с замораживанием процентных выплат до истечения срока;
- г) с переменной ставкой;
- д) с частичной амортизацией и итоговым шаровым платежом;
- е) с выплатой добавленного процента.

59. К какому уровню управления относится налог на имущество организаций:

- а) федеральному;
- б) региональному;
- в) муниципальному.

60. К какому уровню управления относится налог недвижимость:

- а) федеральному;
- б) региональному;
- в) муниципальному.

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 9 из 72
---	---	--

61. Какие различают виды страхования:

- а) личное страхование;
- б) страхование имущества;
- в) страхование ответственности;
- г) все перечисленные виды существуют.

62. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

- а) полезность;
- б) возраст;
- в) дефицитность;
- г) передаваемость.

63. Рыночной считается цена когда:

- а) спрос превышает предложение;
- б) предложение превышает спрос;
- в) уравниваются предложение со спросом.

64. Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение? «... – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».

- а) рыночная стоимость.
- б) инвестиционная стоимость.
- в) ликвидационная стоимость.
- г) стоимость при существующем использовании.

65. Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение? «... – сумма затрат на создание объекта полностью идентичного объекту оценки, в рыночных ценах существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки (той же архитектуры, той же конструкции, из таких же материалов, с применением тех же технологий создания)».

- а) стоимость воспроизводства.
- б) инвентаризационная и (или) налогооблагаемая стоимость.
- в) утилизационная стоимость.
- г) специальная стоимость.

66. Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение? «... – стоимость для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной устанавливаемой стандартами оценки, стоимости».

- а) стоимость замещения.
- б) стоимость воспроизводства.
- в) инвентаризационная и (или) налогооблагаемая стоимость.
- г) специальная стоимость.

67. Для расчета ставки дисконтирования используется:

- а) метод цены капитальных вложений;
- б) метод динамики роста цен на недвижимость;
- в) метод суммирования;
- г) метод сложных процентов.

68. Для расчета ставки дисконтирования используется:

- а) метод цены капитальных вложений;
- б) метод динамики роста цен на недвижимость;

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 10 из 72
--	---	----------------------------------

- в) метод суммирования;
- г) метод сложных процентов.

69. Чистая текущая стоимость положительна если:

- а) ставка дисконтирования меньше внутренней ставки дохода;
- б) ставка дисконтирования больше внутренней ставки дохода.

70. Если номинальная процентная ставка составляет 18%, а темп инфляции определен 12 % в год, то реальная процентная ставка составит:

- а) 30%;
- б) 6%;
- в) 1,5%;
- г) 6%;
- д) 12%;
- е) 18%.

71. Понятия «Стоимостной метод оценки» и «Затратный метод оценки» тождественны:

- а) да;
- б) нет.

72. Затратный подход в оценке недвижимости применяется:

- а) при выборе профиля объекта недвижимости;
- б) при оценке зданий специального назначения;
- в) при приобретении объекта в спекулятивных целях;
- г) при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

73. При определении восстановительной стоимости объекта оценка ведется:

- а) всего объекта подлежащего восстановлению;
- б) поэлементно;
- в) только реконструируемых узлов, элементов, объектов.

74. В поэлементном способе расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости производится:

- а) детальный обсчет восстановления каждого элемента рассматриваемой недвижимости;
- б) укрупненный расчет сметы.

75. Величина накопленного совокупного износа это:

- а) стоимость восстановительных работ рассматриваемого объекта недвижимости;
- б) определение различий в характеристиках нового объекта с реально оцениваемым объектом;
- в) возможность реконструкции рассматриваемого объекта.

76. Износ представляет собой:

- а) стоимостной показатель;
- б) относительный показатель;
- в) качественный показатель;
- г) абсолютный показатель.

77. Моральный износ в преобладающей степени характерен для:

- а) уникальных объектов;
- б) объектов нового строительства;
- в) объектов прошлых лет строительства;
- г) земельных участков.

78. Доходный подход это:

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 11 из 72
---	---	---

- а) оценка нежилой недвижимости;
- б) оценка жилой недвижимости;
- в) метод оценки используемой для любой вещи;
- г) метод оценки интеллектуальной собственности.

79. Метод прямой капитализации это:

- а) расчет коэффициента капитализации, преобразующего будущий чистый доход в стоимость объекта;
- б) расчет будущей стоимости аннуитета.

80. Чистый операционный доход это:

- а) рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого дохода;
- б) потенциально валовый доход;
- в) эффективный валовый доход.

81. Условно постоянные расходы при оценке недвижимости это:

- а) расходы, зависящие от степени загруженности объекта;
- б) расходы, ежегодно отчисляемые в фонд замещения;
- в) расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта.

82. Метод кумулятивного построения коэффициента капитализации это:

- а) сравнение оцениваемого объекта с объектом аналогом;
- б) сумма ставки процента по кредиту и коэффициента фонда погашения;
- в) к базовой безрисковой ставке процента прибавляются поправки на различные виды риска.

83. Ставка капитализации собственного капитала состоит:

- а) из ставки ипотечного кредита;
- б) из нормы прибыли и нормы возврата собственного капитала.

84. При методе дисконтирования денежных потоков производится:

- а) расчет срока выполнения инвестиционного проекта;
- б) расчет потенциального валового дохода;
- в) расчет ставки дисконтирования для будущих денежных потоков;
- г) определение эффективного валового дохода.

85. Решение о строительстве платного моста, жизненный цикл которого 200 лет, ежегодная прибыль в размере 10%, будет принято при условии, что номинальная процентная ставка составляет:

- а) не более 2%;
- б) не более 20%;
- в) 10% или менее;
- г) 10% или более;
- д) для принятия решения отсутствует информация.

86. Жилищная управляющая организация при вложении инвестиций в объект недвижимости принимает во внимание:

- а) номинальную процентную ставку;
- б) реальную процентную ставку;
- в) номинальную процентную ставку за вычетом реальной ставки процента;
- г) только другие, не указанные выше факторы;
- д) реальную процентную ставку за вычетом номинальной.

1. Контрольные вопросы

1. При каком условии вещи и вещные права приобретают свойства имущества?

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС <i>Лист 12 из 72</i>
---	--	--

2. Раскройте содержание понятий «недвижимость», «недвижимое имущество», «объект недвижимости».
3. Назовите элементы, входящие в состав недвижимого имущества.
4. Раскройте взаимосвязь понятия «недвижимое имущество» с понятиями «собственность» и «рынок».
5. Какой признак лежит в основе классификации вещей в римском праве?
6. Кто и в каком правовом документе впервые в России употребил понятие «недвижимое и движимое имущество»?
7. Каким образом осуществлялось деление имущества на движимое недвижимое в советском гражданском праве?
8. Раскройте содержание понятий «срок экономической жизни», «эффективный возраст» и «срок оставшейся экономической жизни» объекта недвижимого имущества и опишите сферу их практического использования.
9. Перечислите методы анализа жизненного цикла различных видов недвижимого имущества.
10. В каком законодательном акте дано определение недвижимости на современном этапе?
11. На какие группы разделены все объекты недвижимости в соответствии с ГК РФ?
12. В международной практике «недвижимость» обычно является суммой пяти составляющих. Перечислите.
13. На какие группы разделены основные отличительные признаки объектов недвижимости?
14. Какие данные включают в себя физические характеристики объекта недвижимости?
15. Верно ли: следующее утверждение: «Под усовершенствованиями земли понимаются любые произведенные с ней изменения, в качестве которых могут выступать как усовершенствования самой земли (мелиорация, дренаж, инженерная подготовка к застройке), так и построенные на земле здания и сооружения»?
16. Верно ли следующее утверждение: «К недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, леса, здания, сооружения, ценные бумаги, транспортные средства»?
17. Верно ли следующее утверждение: «Уникальность объекта недвижимости связана с его стационарностью»?
18. Верно ли следующее утверждение: «Для объектов недвижимости характерна высокая ликвидность»?
19. Верно ли следующее утверждение: «Жизненный цикл объекта недвижимости как объекта права — это период, связанный только с одним собственником и прекращающийся, возрождающийся со сменой собственников»?
20. Верно ли следующее утверждение: «Земельный участок — это часть земной поверхности, имеющая юридически и геодезически определенные границы, поворотные точки которых закреплены на местности межевыми знаками»?
21. Верно ли следующее утверждение: «Основой и первой составной частью любого объекта недвижимости является его строительный каркас»?
22. Верно ли следующее утверждение: «В большинстве случаев инвестиции в недвижимость связаны с отрицательными денежными потоками в начале жизненного цикла объекта недвижимости»?
23. Верно ли следующее утверждение: «Жизненный цикл объекта недвижимости

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС <i>Лист 13 из 72</i>
---	--	--

— это последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до ликвидации»?

24. Верно ли следующее утверждение: «Экономический срок жизни объекта недвижимости может быть меньше его физического срока жизни»?

25. Верно ли следующее утверждение: «Деятельность по управлению недвижимостью предполагает исключительно техническую эксплуатацию объекта»?

26. Назовите основные признаки классификации недвижимости.

27. По какому критерию объекты недвижимости относятся к коммерческой недвижимости?

28. Какие объекты недвижимости относятся к институциональной недвижимости?

29. Назовите отличительные признаки недвижимости категорий «эконом», «бизнес», «элит» и цели такой классификации.

30. Каковы физические характеристики земельного участка как объекта недвижимости и товара?

31. Дайте классификацию земельных участков и характеристику выделенных при этом групп.

32. Назовите объекты доходной жилой и нежилой недвижимости.

33. Назовите основные и вспомогательные объекты недвижимости, определите их назначение и особенности рыночного оборота.

34. Дайте классификацию земельных участков по признаку предпочтительности их функционального назначения.

35. Какую роль в функционировании, развитии и рыночном обороте объекта недвижимости играет его физическая среда?

36. Дайте характеристику правовой среды управления недвижимостью.

37. Какую структуру имеет законодательная база правовой среды управления недвижимостью в РФ? Дайте характеристику ее основных элементов.

38. Какую роль в управлении недвижимостью играет Конституция РФ?

39. Дайте характеристику основным функциям Гражданского кодекса РФ в управлении недвижимостью.

40. В чем единство и отличия кодифицированных и процессуальных законодательных актов?

41. Назовите общие и отличительные черты Земельного, Водного, Лесного кодексов РФ.

42. Покажите взаимосвязи норм Гражданского кодекса РФ с нормами кодифицированных законодательных актов РФ.

43. Каковы роль и значение для управления жилой недвижимостью Жилищного кодекса РФ и Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимого имущества)»?

44. Каковы роль и значение для управления жилой недвижимостью Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»?

45. В чем выражается системность правовой среды управления недвижимостью?

46. Раскройте «собственность» как правовую категорию.

47. Какие формы собственности выделяет законодательство РФ? Раскройте сущность каждой из них.

48. Раскройте содержание долевой и совместной собственности.

49. В чем разница государственной и муниципальной собственности?

50. Что такое сервитуты? Перечислите их виды и области применения.

51. Дайте характеристику положительным и отрицательным сервитутам.

52. Назовите наиболее часто встречающиеся виды ограничений (обременений) и

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 14 из 72
--	---	---

сервитутов, устанавливаемых в отношении объектов недвижимости.

53. Назовите основания приобретения и прекращения прав собственности.
54. Определите вещные права, их состав, содержание и области их применения.
55. Определите обременения и области их применения.
56. Каковы сущность и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним?
57. Назовите цель и задачи государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
58. Какие объекты недвижимого имущества и сделки с ними подлежат государственной регистрации?
59. Какие способы удостоверения государственной регистрации прав и в каких случаях предусматривает действующее в России законодательство?
60. Какие виды прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации?
61. Какие органы государственной власти осуществляют государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним?
62. Дайте характеристику организационной структуре и процессам системы Росреестра РФ.
63. Какое содержание имеет документ, удостоверяющий акт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним?
64. Где должна осуществляться государственная регистрация прав: по месту регистрации или нахождения собственника или по месту расположения объекта регистрации — недвижимости?
65. Дайте характеристику наступлению права собственности де- факто и де-юре.
66. В чем принципиальные различия российской, англосаксонской и континентальной систем государственной регистрации недвижимости?
67. Дайте характеристику сделкам с отчуждением (влекущим переход права) и без отчуждения недвижимого имущества (не влекущим перехода права на недвижимость).
68. Какие вы знаете виды рынков недвижимости?
69. В чем специфика различных рынков недвижимости?
70. Приведите примеры внешних факторов, влияющих на функционирование рынка объектов недвижимости.
71. Какую дату можно назвать отправной точкой создания рынка недвижимости в РФ?
72. Каким образом можно охарактеризовать современное состояние рынка недвижимости в нашей стране?
73. Какие существуют перспективные направления развития у российского рынка недвижимости?
74. Назовите основные виды сделок с объектом недвижимости.
75. Какие существуют условия заключения сделки с объектом недвижимости?
76. Назовите основные этапы заключения сделки с объектом недвижимости.
77. Раскройте содержание понятия «договор».
78. Какие виды договоров вам известны?
79. Какие элементы входят в состав договора?
80. Назовите условия исполнения, изменения условий договора.
81. Дайте определение термину «аренда».
82. Какие способы передачи недвижимости в аренду вам известны?
83. Назовите основные этапы проведения конкурса (аукциона) на право аренды.

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 15 из 72
---	---	----------------------------------

84. Дайте определение термину «субаренда».
 85. Какие методики расчета арендной платы вам известны?
 86. Охарактеризуйте цели, задачи и функции управления государственной и муниципальной недвижимостью.
 87. Почему можно рассматривать управление государственной и муниципальной недвижимостью как особый вид предпринимательской деятельности?
 88. Что является объектом и субъектом управления государственной и муниципальной недвижимостью?
 89. Перечислите методы управления государственной и муниципальной недвижимостью и дайте их краткую характеристику.
 90. Раскройте содержание принципов управления государственной и муниципальной недвижимостью и дайте их краткую характеристику.
 91. Что входит в состав внутреннего и внешнего управления государственным и муниципальным недвижимым имуществом?
 92. Охарактеризуйте основные подсистемы обеспечения функционирования системы управления государственной и муниципальной недвижимостью.
 93. Каковы полномочия и компетенция представительных и исполнительных органов местного самоуправления в вопросах управления муниципальной собственностью?
 94. Каковы основные направления деятельности коммерческих структур в сфере управления государственной и муниципальной недвижимостью?
 95. Когда был введен налог на имущество и какова его ставка?
 96. Что такое страхование и какова история его возникновения?
 97. Какие виды страхования различают?
 98. Дайте определение оценочной деятельности.
 99. Охарактеризуйте систему государственного регулирования оценочной деятельности.
 100. Что входит в состав понятий «стоимость» и «цена»?
 101. Перечислите виды стоимостей объектов для целей оценки.
 102. Что понимается под рыночной стоимостью объекта оценки?
 103. Какие существуют принципы оценки?
 104. При оценке здания и сооружения классифицируют по следующим критериям: варианты использования сооружения (класс А, Б, С, Д и S), качество постройки, общая площадь. Назовите два других критерия.
 105. Какие законодательные и нормативные акты содержат требования к перечню обязательных оценочных процедур, подлежащих отражению в задании на оценку, а также требования к составлению отчета об оценке?
 106. Кем утверждается содержание разделов задания на оценку?
 107. Какими сведениями в задании на оценку обеспечивается идентификация объекта оценки?
 108. Какими обязательными позициями определяется назначение оценки?
 109. Каким образом определяется дата оценки?
 110. При соблюдении каких условий допустимо отклонение соответствия методологии оценки от требований ФСО и МСО?
 111. Что вы понимаете под специальными предположениями и допущениями, приводимыми в задании на оценку?
 112. Какие сведения приводятся в договоре на проведение оценки?
 113. Что представляет собой отчет об оценке?
- 2. Типовые практические задания**

Задание 1. Заполните схему.



Рис. 1. Основные отличительные признаки объектов недвижимости

Задание 2. Объясните, в каких случаях ценность всех объектов недвижимости на территории города может быть примерно одинаковой.

Задание 3. Приведите пример одновременного использования объекта недвижимости в качестве блага, товара и источника дохода.

Задание 4. Выделите знаком «+» показатели, характерные для соответствующего класса жилых помещений.

Таблица 1.

№	Показатель	Классы			
		Элитные дома		Класс В (бизнес-класс повышенной комфортности)	Класс С (эконом-класс)
		Класс А «люкс»	Класс А		
1	Новое строительство высокого качества, оригинальная эффективная архитектура				
2	Новое строительство или реконструкция, строительные материалы в среднем ценовом диапазоне				
3	Новое строительство или реконструкция, дешевые строительные материалы				
4	Расположение в историческом центре или «зеленой зоне» с развитой инфраструктурой				
5	Расположение в центральных районах и районах с благоприятной экологической обстановкой				
6	Расположение в спальных районах				
7	Равноценное окружение				
8	Отбор жильцов только в том случае, если в доме будет жить основной инвестор				

3  РГУТиС	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС <i>Лист 17 из 72</i>
---	---	--

9	Разноплановое окружение				
10	В доме не более 30 квартир				
11	В доме до 80 квартир				
12	В доме 100 и более квартир				
13	Бесшумные лифты				
14	Места для индивидуальных воздухозаборников на фасаде здания				
15	Центральное кондиционирование, климат-контроль				
16	Оборудованный подземный гараж				
17	Наземная охраняемая парковка				
18	Огороженная территория, благоустроенный двор				
19	Круглосуточная охрана видеонаблюдением				
20	Круглосуточная охрана и видеодомофоны				
21	Неохраняемый двор				
22	Инфраструктура дома включает фитнес-клуб, бас-				
23	Развитая инфраструктура (детские площадки, мага- зины, школы, садики)				
24	Несколько видов отопления (водное, воздушное, электрическое)				
25	Обычные коммуникации, телефонные линии МГТС				
26	Механические и химические фильтры для очистки воздуха и воды, общая бойлерная				
27	Двойной ввод электрики, запасная автономная си- стема				
28	Современные телекоммуникации				
29	Профессиональный менеджмент здания				

Домашнее задание 1

Основываясь на данных таблицы 2, проанализируйте условия приобретения, владения, пользования недвижимостью на примере некоторых государств Болгарии, Испании, Тайланда:

Таблица 2

Условия приобретения, владения, пользования недвижимостью

Страна	Условия
Болгария	Законодательство Болгарии разрешает приобретение квартир на иностранное физическое лицо, иностранное юридическое лицо и на местных лиц. Одновременно с квартирой оформляется и т.н. "идеальная часть" - часть участка земли, находящегося под домом. Обычно она составляет от 0,3 до 5 м ² и представляет собой чисто условное понятие. Не запрещается регистрация фирмы по адресу квартиры и использование ее в качестве офиса. Это относится и к квартирам, оформленным на иностранных физических лиц. Иностранцы-владельцы квартир имеют те же права, что и болгары, включая право предоставления жилья внаём. Приобретать здания могут те же лица, которые имеют право покупки квартир. Землю под зданием и прилегающий участок иностранцам продавать запрещено. В качестве выхода из положения можно заключить договор аренды участка земли на длительный срок за символическую плату. На прак-

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 18 из 72
--	---	----------------------------------

	тике при продаже здания в его стоимость всегда включается и стоимость участка земли. Она составляет незначительную часть (до 10%), поэтому высокая арендная плата неуместна. Этот вариант подходит при покупке недвижимости для периодических краткосрочных приездов, например, для летнего отдыха. Если же покупатель планирует проживать в Болгарии постоянно, то при покупке здания на частное лицо участок земли лучше оформить на фирму. Будут составлены два нотариальных акта - на здание и на участок земли. В стандартном случае при покупке и здания и земли на одно и тоже лицо оформляется один нотариальный акт. Запрещена продажа земли и лесов иностранцам. Это относится и к участкам под новое строительство, и к сельскохозяйственным землям. При этом разрешено брать в аренду участки земли без ограничения ее размера. Минимальный срок аренды - 4 года, максимальный не установлен. Иностранная фирма с болгарским участием, т.е. где хотя бы 1% капитала принадлежит гражданам или юридическим лицам Болгарии, имеет право покупки земли и лесов. Такое же право имеет и фирма, зарегистрированная в Болгарии, но учредителями которой являются иностранные физические или юридические лица. По всем законодательным нормам они не отличаются от фирм, учрежденных гражданами Болгарии.
Испания	Вся недвижимость, приобретенная в Испании, согласно Испанским законам, переходит в частную собственность к лицу или лицам (степень родства значения не имеет) на которое оформлены документы - ЭСКРИТУРА на право владения данной недвижимостью или участком земли. Недвижимость - любое строение или здание, жилого и коммерческого назначения. Испанское правительство, в том числе местные органы Каталонии принимают положительно инвестиции в Испанскую экономику, каковыми по закону является приобретение недвижимости на Ваше имя, и ни при каких обстоятельствах не даст повода иностранным инвесторам сомневаться в своей лояльности к ним. Просьбы со стороны третьих стран о предоставлении информации, касающейся прав частной собственности, расценивается и является по местным законам вмешательством во внутренние дела Испании. Ни при каких обстоятельствах, конфискация в пользу третьих стран частной собственности иностранных инвесторов, каковой является недвижимость на территории Испании не имеет под собой законодательной базы, в связи с чем не возможна. Налог на приобретение недвижимости составляет около 10% от стоимости покупки, из них 8% - НДС, 2% услуги нотариуса и адвоката. Ежегодный налог на недвижимость в Испании составляет 0,2% от оценочной стоимости и уплачивается один раз в год. Муниципальный налог - оплата за уборку и вывоз мусора, ремонт дороги, проведение дополнительных коммуникаций, благоустройство территории - каждый год согласовывается между владельцем недвижимости и муниципалитетом. Как правило, данный налог не больше одного процента в год от стоимости недвижимости. Других налогов НЕТ.
Тайланд	Тайские законы достаточно националистичны в моментах, касающихся владения землей иностранцами. Основные законы, регулирующие отношения Королевства Таиланд и инвесторов - Акт о Кондоминиумах (№3) от 1990 года, Земельный Кодекс и Закон об Иностранном Бизнесе. Акт о Кондоминиумах (№3) от 1990 года. Статья 19-я запрещает иностранцам владение кондоминиумами за несколькими исключениями. Изменения в Статье 19-й от 27 Апреля 1999 в Акте о Кондоминиумах (№3) от 1990 года позволяют иностранцам вла-

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 19 из 72
--	---	----------------------------------

	дение кондоминиумами, при условии того, что иностранцы владеют совокупно не более 49% всей площади (за исключением Бангкока и Паттайи, где это разрешено местным муниципальным законодательством). Согласно Статьи 86-й Тайского Земельного Кодекса иностранцы не имеют права владеть землей за исключением специальных соглашений. Вариантов решения данной ситуации два. Первый вариант - покупка земли на юридическое лицо, которое будет считаться "тайским". Согласно Статьи 97-й, компании, зарегистрированные в Таиланде, но имеющие более 49% уставного капитала принадлежащего иностранцам, относятся к иностранным юридическим лицам. Для того чтобы юридическое лицо было признано "тайским", необходимо, чтобы не менее 51% уставного капитала принадлежало тайцам. Это очень сложный и все реже практикуемый сейчас вариант, потому что государственные органы Таиланда тщательно отслеживают происхождение капитала таких компаний и требуют доказательств того, что 51% уставного капитала действительно имеет тайское происхождение и того, что земля приобретена не в пользу иностранного учредителя. Можно даже сказать, что в настоящее время данный вариант становится все более и более полулегальным. В любом случае иностранец может владеть только 49% акций компании, хотя тайский земельный кодекс не запрещает полностью контролировать ее. Очень важно правильно оформить все документы, чтобы гарантировать право эффективно контролировать свою компанию, в которой большинство обычных акций принадлежит тайцам. Владение и управление тайской компанией проходит через определенные процедуры и налагает ответственность и налоговые обязательства, что также требует дополнительных расходов. Второй вариант – иностранец может владеть землей посредством документально оформленной долгосрочной аренды. Долгосрочная аренда - это простой и надежный способ, который позволяет владеть землей (или землей с домом) в течение определенного количества лет. Как правило - 30 лет с правом продления аренды по формуле +30, +30 (то есть в общей сложности 90 лет). Все это легко оформляется в любом местном нотариальном офисе. Многие предпочитают этот метод благодаря его простоте и потому, что он не требует весьма сложной процедуры создания компании. Земля арендуется у собственника земли: физического или юридического лица, и оформляется в Земельном управлении. Сумма, прописанная в контракте на 30-летнюю аренду, будет зависеть от того, как вы договоритесь с владельцем + небольшая комиссия Земельному управлению за регистрацию контракта. В контракте указывается опция продления аренды на дополнительные 30 лет. Помимо контракта аренды оформляется пожизненное право пользования всем, что расположено на поверхности участка, как дополнительная и серьезная гарантия.
--	--

Сравните основные положения правоотношений этих зарубежных стран с **российским законодательством** в сфере недвижимого имущества по основным позициям. Сделайте выводы.

Ситуационная задача 1. Герои мультфильма «Каникулы в Простоквашино» поселились в доме, на котором увидели надпись: «Дом свободен. Живите, кто хотите». Насколько данная ситуация соответствует действующему в РФ законодательству о недвижимом

сти? Как следовало поступить героям мультфильма, если они хотели осуществить заселение дома в точном соответствии с законом?

Ситуационная задача 2. В соответствии с Законом РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» владельцы приватизированных квартир приобретают право собственности на долю общедомовой части (лестничные площадки и марши, нежилые помещения и т. п.), пропорционально доле общей площади квартиры в общей площади дома. Проанализируйте следующую ситуацию. Имеется 50-квартирный жилой дом, на первом этаже которого расположен продовольственный магазин. Жильцы приватизировали все квартиры и после этого заявили свои права на магазин (поскольку к ним теперь перешло право собственности на все 100% нежилой части дома). Как должна быть урегулирована подобная ситуация по закону?

Домашнее задание 2. Основываясь на данных таблицы 3, рассмотрите этапы развития рынка недвижимости в России. Дополните таблицу, охарактеризовав по показателям рынок недвижимости в стране на современном этапе. Письменно обоснуйте свое мнение.

Таблица 3.

Этапы развития рынка недвижимости

Характеристика рынка	1-й (начальный) этап (1991 – 1995)	2-й этап развития (1995 – 2000)	3-й этап развития (2000 – 2005)	Современный этап (2010-2015)
Начальный уровень цен	Низкий	Высокий	Предельный	
Темпы роста цен	Сверхвысокие (50 – 100% в год)	Высокие, умеренно высокие (30 – 50% в год)	Стабилизация (колебания – 10 %)	
Прирост количества сделок	Быстрый рост	Умеренный рост	Стабилизация	
Соотношение спроса и предложения - на вторичном рынке -на первичном рынке	Спрос выше предложения Спрос выше предложения	Предложение существенно опережает спрос Предложение опережает спрос	Дифференцированное Предложение превышает спрос	
Соотношение цен первичного и вторичного рынка	Цены вторичного рынка существенно выше	Цены вторичного рынка меньше или равны ценам первичного	Дифференциация, динамическое равновесие	
Состояние законодательной базы	«Правовой вакуум»	Фрагментарность	Завершение формирования, совершенствование	
Спектр предпринимательской деятельности на рынке	«Риэлтерская» (недифференцированная)	Брокеры, оценщики, девелоперы	Весь спектр профессиональной деятельности	

Взаимодействие рынка недвижимости и финансового рынка	Практически отсутствует	Единичные случаи	Налаживание постоянного взаимодействия	
Типы недвижимости, вовлекаемые в оборот на рынке	В основном жилье	Жилье, коммерческая недвижимость	Жилье, коммерческая индустриальная недвижимость, земля	

Домашнее задание 3. Используя официальные статистические данные, дополните таблицу 4. Проанализируйте значения параметров жилищного строительства и жилищной обеспеченности в России. Сделайте выводы, проиллюстрируйте их графическим материалом.

Таблица 4

Параметры жилищного строительства и жилищной обеспеченности в России 1970-2014 гг.

Год	Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м общей площади	Численность населения, млн. чел.	Строительная активность, кв. м нового жилья/чел.	Жилищный фонд на конец года, млн. кв. м	Жилищная обеспеченность, кв. м/чел.
1970	58,60	129,90	0,45	нет данных	нет данных
1975	61,90	133,60	0,46	нет данных	нет данных
1980	59,40	138,30	0,43	1 681,0	12,15
1985	62,60	142,50	0,44	2 138,0	15,00
1990	61,70	147,70	0,42	2 425,0	16,42
1991	49,40	148,10	0,33	2 449,0	16,54
1992	41,50	148,50	0,28	2 492,0	16,78
1993	41,80	148,60	0,28	2 546,0	17,13
1994	39,20	148,40	0,26	2 608,0	17,57
1995	41,00	148,40	0,28	2 645,0	17,82
1996	34,30	148,30	0,23	2 676,0	18,04
1997	32,70	148,00	0,22	2 710,0	18,31
1998	30,70	147,80	0,21	2 738,0	18,53
1999	32,00	147,50	0,22	2 761,0	18,72
2000	30,30	146,90	0,21	2 787,0	18,97
2001	31,70	146,30	0,22	2 822,0	19,29
2002	33,80	145,20	0,23	2 853,0	19,65
2003	36,40	145,00	0,25	2 885,0	19,90
2004	41,00	144,20	0,28	2 917,0	20,23
2005	43,60	143,50	0,30	2 960,6*	20,63
2009	48,08	142,20	0,34	3 008,7*	21,16
2010					
2011					
2012					
2013					
2014					

* В отсутствие статистической информации жилищный фонд РФ за 2005-2009 гг.

был оценен как сумма жилищного фонда прошлого года и объема введенной в действие жилплощади в текущем году без учета выбытия ветхого жилого фонда.

Домашнее задание 4. Используя официальные статистические данные с указанием источника, обновите показатели таблицы 5 и проведите сравнительный анализ обеспеченности населения жильем по странам мира. Сделайте выводы, проиллюстрируйте их графическим материалом.

Таблица 5

Обеспеченность населения жильем по странам мира

Страна	Жилищная обеспеченность, кв./чел.	Процентное отношение к лидеру, % (Норвегия=100%)	Год оценки
Норвегия	74,0	100,00	2006
США	65,0	87,84	2006
Дания	50,6	68,38	2003
Швеция	44,4	60,00	2003
Великобритания	44,0	59,46	2001
Швейцария	44,0	59,46	2000
Нидерланды	41,0	55,41	2000
Германия	40,1	54,19	2002
Австрия	38,3	51,76	2003
Франция	37,5	50,68	2002
Финляндия	36,3	49,05	2002
Ирландия	35,0	47,30	2002
Словения	29,5	39,86	2002
Чехия	28,7	38,78	2001
Венгрия	28,0	37,84	2001
Эстония	27,7	37,43	2003
Словакия	26,0	35,14	2001
Латвия	23,9	32,30	2003
Литва	23,0	31,08	2003
Польша	22,2	30,00	2002
Россия	20,2	27,30	2004

Задание 5. Балансовая стоимость объекта недвижимости - 1,2 млн у. е., нормативный срок службы - 100 лет, площадь сдаваемых в аренду помещений - 1000 кв. м. Каков должен быть размер арендной платы, если норма прибыли на рынке аренды составляет 20 %?

Домашнее задание 5. Проанализируйте виды мошенничеств при сделках с недвижимостью и опишите наиболее действенные на ваш взгляд меры, помогающие избежать возникновения подобных ситуаций.

1. *Продажа или аренда жилой площади.* Используя этот способ, мошенник выдает себя за хозяина квартиры, таковым не являясь, в то время, как истинный хозяин ни о чем не подозревает. Таким образом, мошенник может, например, снять квартиру. Завладеть оригиналами правоустанавливающих документов (или подделать их) и затем выставить снятый объект на продажу, выдав себя за собственника.

Другая разновидность этого способа мошенничества – мнимая смерть владельца. Особенно в последнее время участились случаи, когда аферисты (иногда в их роли выступают родственники и знакомые «жертвы»), пользуясь частым отсутствием хозяина квар-

	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС
		Лист 23 из 72

тиры, заявляют о его смерти, опознают якобы его тело и затем продают квартиру. Узнав об этом, уже прежнему, «умершему» хозяину приходится потом в суде устанавливать не только свои права на квартиру, но и сам факт того, что он еще жив.

2. *Многократная продажа или аренда.* В этом случае мошенники выступают в сговор с владельцами недвижимости и продают ее сразу нескольким покупателям, собирая со всех них деньги (полностью или только авансы). Для этого они и получают дубликаты правоустанавливающих документов и подделывают паспорта. Подобные сделки совершаются как на рынке новостроек (если мошенником оказался застройщик), так и на вторичном рынке жилья.

3. *Продажа недвижимости после физической ликвидации собственника или принуждения его к передаче своего жилья за бесценок.* Этим промыслом занимаются преступные группировки. С помощью своих связей в органах регистрации прав и недвижимости и паспортных столах они выявляют квартиры, принадлежащие одиноким и нуждающимся в деньгах людям (пьющим или пенсионерам), вынуждают таких собственников отказаться от своей жилплощади и в свою пользу и затем продают эти квартиры ничего не подозревающим покупателям.

4. *Продажа недвижимости, обремененной юридическими запрещениями и неисполненными обязательствами.* Речь идет о квартирах, находящихся под арестом или в залоге. Мошенники подделывают документы, чтобы показать, что споры урегулированы и квартира «чиста», и продают ее. Нетрудно догадаться, что вскоре обнаруживается истинное положение вещей, но к этому времени мошенники уже исчезают, оставив покупателя наедине со своими проблемами.

5. *Подмена адреса.* Этот способ мошенничества применяется по отношению к иногородним гражданам, покупающим жилье в другом регионе. Пользуясь тем, что стоимость недвижимости в разных районах города существенно различается, аферисты демонстрируют покупателю роскошную квартиру в центре, а документы оформляются на дешевое жилье на окраине. Другой вариант – когда демонстрируется благоустроенный загородный коттедж, а реально по цене коттеджа продается строящийся рядом старый дои или времянка. Сделка становится возможной, когда совпадают или похожи адреса объектов, что часто бывает в крупных городах. Несложно повернуть такую же аферу, если рядом стоящие дома имеют одинаковый номер, а различаются только литерами. Если покупатель не проверяет внимательно документы, может оказаться так, что на дом своей мечты он будет взирать из окна какой-нибудь развалины.

6. *Сделка по ложной доверенности.* С течением времени мошенники придумывают все более изощренные способы использования доверенностей для обмана покупателей. Теперь дело не ограничивается поддельными доверенностями. Может оказаться и так, что доверенность подлинная, но выдавший ее продавец впоследствии либо умирает (естественной или насильственной смертью), либо признается умершим в судебном порядке (см. способ 1). Продавец, вступивший в сговор с мошенниками, может изначально подписать доверенность так, чтобы затем почерковедческая экспертиза признала, что подпись выполнена другим лицом.

В любом случае по окончании сделки продавец заявляет о том, что в действительности квартиру не продавал, и требует ее назад.

7. *Получение авансов.* Эта незамысловатая афера рассчитана на доверчивых и экономных граждан, стремящихся купить или снять жилье по очень низкой цене. Мошенники выставляют на продажу (или в аренду) объект по явно заниженной цене, собирают авансы с заинтересовавшихся «покупателей» и скрываются. На рынке строящегося жилья в роли мошенников выступают застройщики, которые либо скрываются после сбора авансов, ли-

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 24 из 72
--	---	----------------------------------

бо используют их в своих целях (прокручивают) и возвращают без процентов через 2-3 месяца.

8. *Подмена документов.* Изобранный вид мошенничества, при котором если подлинныи документы на квартиру по той или иной причине оказались в руках мошенников (например, мошенник в роли агента недвижимости взял документы на хранение или чтобы сделать копии). А по подлинникам будет совершена сделка (или сделки), о которой продавец узнает лишь после ее окончания.

9. *Признание сделки недействительной.* Как известно, до сих пор при оформлении многих сделок с квартирами в документах указывается не реальная стоимость объекта, а заниженная, обычно стоимость по справке Бюро технической инвентаризации. Аферисты, выступающие на стороне продавца, продают квартиру таким образом, чтобы в дальнейшем в судебном порядке признать ее недействительной. Обычно при таком решении суда бывшему продавцу возвращается квартира, а покупателю – деньги, но в сумме, зафиксированной в договоре. Претензии покупателя о том, что фактически была выплачена сумма гораздо большая, чем указано в договоре, в счет не принимается.

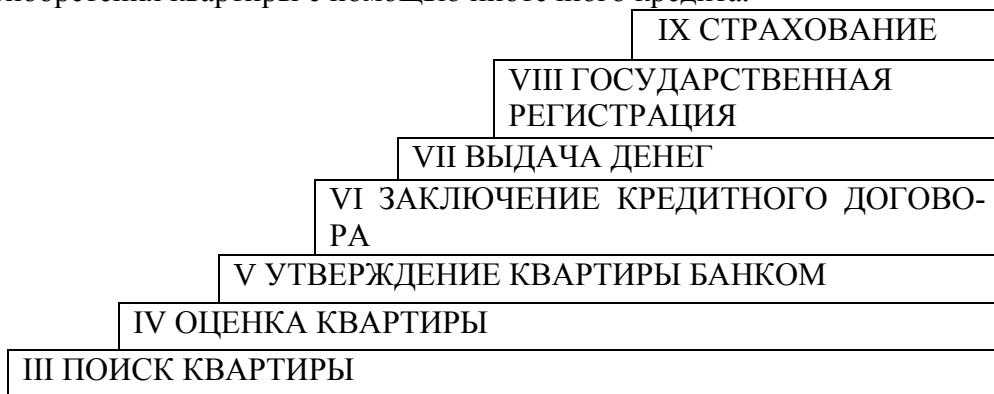
Задание 6. Основываясь на данных таблицы 6, проанализируйте факторы, ограничивающие деловую активность строительных организаций.

Таблица 6

Факторы, ограничивающие деловую активность строительных организаций (процент респондентов, указавших соответствующий фактор как препятствие).

Факторы	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1. Высокий уровень налогов	81	73	67	64	61	47
2. Неплатежеспособность заказчиков	82	65	62	55	49	38
3. Высокая стоимость материалов, конструкций, изделий	53	45	50	48	45	37
4. Недостаток заказов на работы	29	30	35	33	28	17
5. Конкуренция со стороны других строительных фирм	16	24	30	33	36	32
6. Недостаток квалифицированных рабочих	13	20	22	22	28	25
7. Нехватка и изношенность машин и механизмов	35	40	20	15	13	7
8. Высокий процент коммерческого кредита	36	31	17	13	17	11
Средний индекс препятствия, %	43	41	38	35	35	27
Индекс деловой активности, %	57	59	62	65	65	73

Домашнее задание 7. Основываясь на данных рисунка 2, письменно охарактеризуйте основные этапы приобретения квартиры с помощью ипотечного кредита.



	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС
		Лист 25 из 72

II ПОДАЧА ЗАЯВЛЕНИЯ В БАНК
I ПОДБОР ИПОТЕЧНОЙ ПРОГРАММЫ

Рис. 2 Этапы приобретения квартиры с помощью ипотечного кредита

Домашнее задание 8. Используя официальные статистические данные, заполните таблицу 7 по показателям рынка ипотечного жилищного кредитования в 2014 году по отдельным федеральным округам. Опираясь на данные таблицы 7, проанализируйте изменения показателей данного рынка по сравнению с 2009 годом. Сделайте выводы, проиллюстрируйте их графическим материалом.

Таблица 7.

Рынок ипотечного жилищного кредитования в 2014 году по федеральным округам.

Федеральный округ	Объем ипотечного кредитования, млрд. руб.	Количество ипотечных кредитов, тыс. штук	Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	Ипотечная кредитная активность населения	
				Кредитных руб./чел.	Число ипотечных кредитов на 100 тыс. чел., шт.
Центральный					
Сибирский					
Приволжский					
Северо-Западный					
Уральский					
Южный					
Дальневосточный					
ИТОГО					

Таблица 8.

Рынок ипотечного жилищного кредитования в 2009 году по федеральным округам.

Федеральный округ	Объем ипотечного кредитования, млрд. руб.	Количество ипотечных кредитов, тыс. штук	Средний размер ипотечного кредита, тыс. руб.	Ипотечная кредитная активность населения	
				Кредитных руб./чел.	Число ипотечных кредитов на 100 тыс. чел., шт.
Центральный	79	32	2 468,8	2114,8	85,7
Сибирский	33	48	687,5	1677,1	243,9
Приволжский	25	56	446,4	819,4	183,5
Северо-Западный	24	16	1 500,0	1761,0	117,4
Уральский	18	36	500,0	1470,1	294,0
Южный	12	8	1 500,0	526,5	35,1
Дальневосточный	6	4	1 500,0	916,5	61,1
ИТОГО	197	200	985,0	1380,0	140,1

Задача 1. Ипотечная ссуда (И) при покупке недвижимости составляет 75% от необ-

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 26 из 72
--	---	---

ходимого капитала; банк-ссудодатель предполагает получить прибыль в размере 12% на вложенный капитал; инвесторы, вкладывающие собственный капитал, предполагают получить прибыль в размере 15%. Необходимо рассчитать норму прибыли на капитальные вложения методом объединения инвестиций (метод связанных инвестиций предполагает использование ссуды). Ставку процента и ставку дохода в некотором заданном соотношении их доли в ипотечной ссуде необходимо суммировать.

Задача 2. Объект недвижимости продан за 600000 руб. Соотношение стоимости сооружений к стоимости земли составляет 9:1. Остаточный срок службы объекта недвижимости составляет 25 лет. Норма возврата инвестиций (ставка возмещения) составляет 5% в год. Эффективная налоговая ставка составляет 3%. Годовой чистый операционный доход равен 100000 руб. Необходимо найти ставку дисконтирования методом сравнения продаж.

Задача 3. Найти современную и будущую (на конец 3-го года) стоимость из равных платежей, распределенных с интервалом, равным 1 году, величина единичного платежа равна 100 тыс. руб. Процентная ставка по альтернативному безрисковому вложению (ставка банка 20% годовых).

Задача 4. Заказчик и подрядные организации в целях эффективного управления рисками при возведении объектов недвижимости создают гарантийный фонд финансирования строительства, взносы в который необходимо производить на протяжении 10 лет при двух возможных вариантах:

- а) вариант 1 - в конце года по 4 млн. руб.;
- б) вариант 2 - поквартально.

На собранные средства начисляются проценты по ставке:

- а) вариант 1 - 10%;
- б) вариант 2 - 12%.

Найти эффективный вариант вложения денежных средств.

Задача 5. Для создания гарантийного фонда заказчик и подрядные строительные организации ежегодно выделяют по 800 тыс. руб. На сбор средств начисляются проценты для следующих вариантов:

- а) поступления в конце года, начисление процентов по полугодиям;
- б) поступления в конце квартала, начисление процентов по полугодиям;
- в) поступления в конце квартала, начисление процентов по кварталам.

Задача 6. Компаниям по управлению недвижимостью и подрядным строительным организациям необходимо создать гарантийный фонд застройщиков, равный 10 млн. руб. Для этого все участники выделяют по 1 млн. руб. ежегодно. Какова должна быть ставка, по которой на взносы начисляются проценты, для того чтобы фонд застройщиков был создан.

Вариант А. Взносы и начисления процентов в конце года.

Вариант Б. Взносы ежегодны, начисление процентов 4 раза в год.

Вариант В. Взносы производятся ежеквартально.

Задача 6. На сумму 10 тыс. руб. в течение месяца начисляются простые проценты по ставке 10% годовых. Какова будет наращенная сумма, если эта операция будет повторена:

- а) в течение первого квартала;
- б) в течение квартала, год не високосный.

Задача 7. По условию годового депозита на размещенные в банке 10 тыс. руб. начисляется 20% годовых за первое полугодие, а затем ставка возрастает на 5% в квартал. Все начисления происходят на первоначальную сумму. Какова будет величина вклада спустя год?

Задача 8. Кредит под залог недвижимости в размере 100,0 тыс. руб. предоставлен

под 15% годовых сроком на 5 лет. Определить размер конечной выплаты.

Задача 9. Банк начисляет проценты на вклад, исходя из начальной ставки 12% годовых, $K = 365$ дней. Определить эффективную (годовую) ставку при ежедневной капитализации процентов.

Задача 10. Найти наращенную сумму долга, первоначальная сумма которого 100 тыс. руб. Срок погашения - 1,5 года, годовая учетная ставка определена в размере 10%.

Задача 11. Процентная ставка по условиям годового депозита составляет 10% годовых по сложному проценту с начислением банком процентов в конце периода. Необходимо принять решение об эффективности вложения в конкретный проект 10 млн. руб., если известно, что по завершении проекта отдача составит 12 млн. руб. при условии, что:

- а) проект рассчитан на 2 года;
- б) проект рассчитан на 5 лет.

Задача 12. Найти современную и будущую (конец 3-го года) стоимости потока равных платежей, распределенных с интервалом в 1 год и равных 100,0 тыс. руб. каждый. Процентная ставка банка по альтернативному безрисковому вложению составляет 20% годовых.

Задача 13. Пусть рента выплачивается в конце года, первоначальные вложения 5 тыс. руб., ставка 6 % годовых. Найти современную стоимость при условии, что рента выплачивается 10 лет.

Задача 14. Определить сумму, ежемесячно вносимую в банк под 15% годовых, для покупки дома стоимостью 6,5 млн. руб. через 7 лет.

Задача 15. Необходимо определить размер равных взносов в конце года для следующих двух ситуаций, в каждой из которых предусматривается начисление на взносы годовых процентов по ставке 8%:

- а) создать к концу пятого года фонд, равный 1 млн руб.;
- б) погасить текущую задолженность, которая равна 1 млн. руб.

Задача 16. Методом сравнения продаж необходимо установить цену продажи коттеджа в застроенном коттеджном поселке «Поляна» в пригороде г. Королёва Московской области. На дату оценки коттеджа прошло 24 месяца со времени заключения сделки сравниваемого объекта №1 (табл.9).

При определении цены продажи коттеджа в представленные сведения по трем объектам сравнения принимается использование поправок в виде денежных сумм (метод общей суммы).

Таблица 9

Сравнительные параметры объекта оценки и объектов-аналогов

Показатель	Оцениваемый объект	Объект №1	Объект №2	Объект №3
1. Цена продаж, руб.		865000	796000	845000
2. Дата продаж, мес.		24	18	18
3. Возраст объекта, лет	10	10	12	8
4. Состояние (физическое состояние)	хорошее	среднее	хорошее	среднее
5. Размер участка,	7,0	8	12	10

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС
		Лист 28 из 72

сотка				
6. Общая площадь здания, м ²	500	550	520	500
7. Наличие гаража	встроенный	встроенный	отдельно стоящий	Встроенный
8. Качество постройки (моральное состояние)	хорошее	хорошее	среднее	среднее
9. Экономическая характеристика - уровень рентабельности		8 %		

1. Время. Поправка на время составляет 5000 руб. в месяц.

2. Возраст. Проведенный маркетинг недвижимости показывает, что чем больше физический возраст объектов недвижимости, тем ниже цена объекта для потребителя. Поправку на возраст объекта принимаем 16000 руб., на год.

3. Состояние. Проведенный маркетинг недвижимости указывает на разницу в 40000 руб. между категориями оценки физического состояния (среднее, хорошее, отличное и т. д.).

4. Размер участка. Поправка на размер участка за 1 сотку земли составляет 15000 руб. на категорию размера. Критерии размера определены как малый, средний, большой и очень большой. Оцениваемый объект относится к малому участку.

5. Общая площадь здания. Маркетинг недвижимости объектов загородного жилья показывает, что величина поправки на этот показатель составляет 1500 руб. за 1 м². Примечание: если единицей сравнения является объект недвижимости в целом (данный рассматриваемый случай), тогда поправка для объекта продаж, площадь которого больше оцениваемого, будет отрицательной; если единицей сравнения является 1 м² общей площади, поправка для объекта продажи, имеющего большую площадь, может быть положительной.

6. Наличие гаража. Анализ состояния рынка показывает: коттеджи со встроенными гаражами продаются по цене на 25000 руб. больше, чем в случае с отдельно стоящим гаражом.

7. Качество постройки. Анализ состояния рынка показывает разницу в 40000 руб. между категориями качества.

8. Экономическая характеристика - прибыль от реализации готовой строительной продукции (коттедж представляет собой новое строительство с рисковыми капитальными вложениями, где пороговая норма прибыли может составить 25% от общей стоимости объекта, а вложения с целью сохранения позиций на рынке - 6%).

Задача 17. Исходные данные принимаются как в задаче 1. (табл. 4.3.). При определении цены продажи коттеджа в представленные сведения по трем объектам сравнения принимается использование поправок в виде процентных поправок (метод аддитивной оценки - процедура обратной связи). Поправки по каждому параметру в процентном выражении складываются вместе и дают чистую поправку, на которую изменяется приведенная ко времени оценки цена продажи.

1. Время. С учетом инфляции в стране, которая составила, допустим, в среднем 1% в месяц, с момента продаж объекта №1 поправка на время оценки составляет 24т% к 24 ме-

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 29 из 72
---	---	---

сяцам,

2. Возраст. проведенный маркетинг недвижимости показывает, что физический износ объектов недвижимости (из расчета ее жизненного цикла - 50 лет) уменьшает цену объекта на 2 % за каждый год.

3. Состояние. Проведенный маркетинг недвижимости показывает, что разница между категориями физического состояния объекта недвижимости равна 5%.

4. Размер участка. Анализ рынка земли позволяет сделать вывод, что поправка на размер участка земли за 1 сотку увеличивает цену объекта на 1 %.

5. Общая площадь здания. Маркетинг недвижимости загородного жилья показывает, что величина поправки на этот показатель составляет 0,2 % за 1 м².

6. Наличие гаража. Анализ состояния рынка показывает, что коттеджи со встроенными гаражами продаются по цене на 2 % больше, чем в случае объекта с отдельно стоящими гаражами.

7. Качество постройки. Анализ рынка загородного жилья позволяет вводить поправку на категорию качества постройки от 2% до 3%.

8. Экономическая характеристика - уровень рентабельности (прибыль от реализации готовой строительной продукции в % к общему объему СМР). Пороговая норма рентабельности для существующего объекта № 1 принимается 6%.

Задача 18. Исходные данные принимаются как в задаче 1. (табл. 4.3.). При определении цены продажи коттеджа в представленные сведения по трем объектам сравнения принимается использование смешанного метода. Такой подход позволяет количественные признаки (например, размер участка, общую площадь здания и др.) выразить в денежном измерении, а качественные признаки - в процентах.

Поправки:

на время - 1% за месяц;

на возраст - 2% за год;

на состояние - хорошее = 1,05, среднее = 1,00;

на размер участка - 15000 руб. за сотку;

на площадь здания - 1500 руб. за 1 м²;

наличие и тип гаража - на 25 000 руб. больше, чем за отдельно стоящий гараж.

Экономическая характеристика (пороговая норма рентабельности) - 6% для существующего объекта недвижимости.

Задача 19. Оцениваемый объект - загородный коттедж площадью 200 м², без гаража, с земельным участком 15 соток. Сопоставимый объект площадью 250 м², с подземным гаражом и земельным участком 10 соток был продан за 1000000 руб. Из анализа рынка объектов недвижимости установлено, что наличие большего земельного участка дает поправку 5% на сотку, наличие гаража - 100000 руб., 1 м² большей площади - 8000 руб. Определить стоимость коттеджа.

Задача 20. Оцениваемая собственность - 20-квартирный жилой дом. Темпы роста цен на недвижимость на данном рынке - 0,5% в месяц. Для сравнительного анализа продаж выбраны три объекта:

Объект №1 - 25-квартирный жилой дом с плавательным бассейном, продан 3 месяца назад за 18 млн. руб. Его вклад оценивается в 480 000 руб., ландшафт его лучше и оценивается в 150000 руб. Он находится в 8-ми кварталах от метро.

Объект №2 - 30-квартирный жилой дом с плавательным бассейном, продан 6 месяцев назад за 22 млн. 500 тыс. руб. на льготных условиях, что оценивается в 450000 руб. Он находится в 8-ми кварталах от метро.

Объект №3 - 18-квартирный жилой дом находится в двух кварталах от метро, продан

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС <i>Лист 30 из 72</i>
---	--	--

5 дней назад за 13 млн. 500 тыс. руб. На рынке считается, что лишний квартал уменьшает стоимость на 90000 руб.

Определить рыночную стоимость одной квартиры и жилого дома.

Задача 21. Сопоставимый объект был продан за 1 млн. руб. От оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий: уступает оцениваемому на 5% (+5%); лучше оцениваемого на 7% (-7%), лучше оцениваемого на 4% (-4%), лучше оцениваемого на 2% (-2%); уступает оцениваемому на 10% (+10%). Определить стоимость объекта, предполагая, что:

- а) отличия не имеют взаимного влияния;
- б) отличия оказывают взаимное влияние.

Задача 22. Объект продаж - загородный коттедж. Его отличие от сопоставимых объектов приведено в табл 10.

Таблица 10

№	Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
1	Общая площадь	350	350	390	390
2	Количество комнат	2	2	2	1
3	Гараж	есть	нет	есть	нет
4	Цена продажи, тыс. руб.	4280	4265	4333	4300

Определить:

- а) корректировку на дополнительную площадь;
- б) корректировку на количество комнат;
- в) корректировку на наличие гаража.

Задача 23. Двухкомнатная квартира с балконом была продана на 500 тыс. руб. дороже, чем такая же без балкона. Трехкомнатная квартира с балконом была продана на 490 тыс. руб. дороже, чем такая же без балкона. Однокомнатная квартира с балконом была продана на 520 тыс. руб. дороже, чем такая же без балкона. Определить величину корректировки на наличие балкона.

Задача 24. Скорректировать стоимость объекта - магазина без оборудования с учетом следующих условий, приведенных в табл.11

Таблица 11

№	Характеристика	Сравниваемый проданный объект
1	Цена продажи, руб.	300000
2	Дата, мес. (темпы роста цен - 2% в месяц)	Продан 2 месяца назад
3	Местоположение	на 5% лучше, чем у оцениваемого
4	Удобства	на 10% лучше
5	Физическое и функциональное состояние	на 5 % хуже
6	Экономическое состояние	на 2 % лучше

Скорректированная стоимость объекта с учетом независимой поправки $V_n = ?$, кумулятивная поправка $V_k = ?$

Задача 25. Необходимо сделать заключение о стоимости объекта. В качестве сопоставимых объектов приняты пять объектов-аналогов с ценами: 750000 руб., 870000 руб., 900000 руб., 930000 руб., 1050000 руб.

Задача 26. Скорректированные стоимости сопоставимых объектов в рублях следующие: 30000, 60000, 60000, 60000, 90000, 1200000.

- а) определить модальное значение, $M_o = ?$
б) определить медианное значение, $M_e = ?$
в) определить среднее значение, $M_c = ?$
г) если в данном примере целесообразно провести «отбраковку», то необходимо определить M_o , M_e , M_c после «отбраковки».

Задача 27. Объект оценки - двухкомнатная квартира вблизи метро на четвертом этаже без лифта, с балконом, раздельным санузлом, со спаренным телефоном. Имеется информация: средняя стоимость двухкомнатной квартиры $S = 70 \text{ м}^2$ с лифтом, телефоном, двумя балконами, совмещенным санузлом в трех остановках от станции метро составляет $V_{ср} = 2,5$ млн. руб.

Корректировочные данные:

- дополнительная площадь увеличивает стоимость на 22,5 тыс. руб./кв. м.;
- близость от станции метро увеличивает стоимость на 7%;
- наличие телефона увеличивает стоимость на 25 тыс. руб.;
- раздельный санузел увеличивает стоимость на 4%;
- наличие лифта оценивается в 30 тыс. руб.,
- наличие балкона оценивается в 22,5 тыс. руб.

Определить стоимость двухкомнатной квартиры, $V = ?$

Задача 282. Строительная фирма «Сиэтл» хочет приобрести земельный участок площадью 7,2 га в Подмосковье в целях планируемого строительства коттеджей. Предполагаемая площадь участка под один коттедж - 25 соток. Проведя соответствующие корректировки методом сравнения продаж необходимо определить стоимость земельного участка. Исходные параметры приведены в таблице 12.

Таблица 12

Корректировка стоимости участка	Оцениваемый участок	Сопоставимые участки						
		1	2	3	4	5	6	7
Цена 1 сотки, тыс. руб.		15,2	15,02	20,4	16,1	5,3	3,2	1,55
Расстояние от МКАД, км	23	25	46	20	21	54	72	84
1. Величина корректировки, % Размер участка под коттедж, соток	25	15	17	15	18	18	15	15
2. Величина корректировки, % Степень освоения участка	неосвоенный	неосв., лес	неосв., поле	неосв., лес	неосв., поле	неосв., поле	неосв., поле	неосв., поле
3. Величина корректировки, % Доступность общественно-	ж.д. 15 мин авт.	Ж.д. 5 мин авт.	Ж.д. 12 мин пешком	Ж.д. 15 мин авт.	Ж.д. 5 мин пешком	ж.д. 15 мин авт. и 10 мин пешком	ж.д. 10 мин авт. и 6 мин пешком	ж.д. 10 мин авт. и 3 мин пешком

го транспорта							КОМ	КОМ
4. Величина корректировки, % Инженерное обеспечение	Электричество, газ, вода, канализация	электр.	электр., вода	электр.	электр.	Нет коммуникаций	электр.	электр.
5. Величина корректировки, % Итого: сумма корректировки								
Цена земельного участка, тыс. руб.	?							
Стоимость земельного участка								

Проведение корректировок

1. Расстояние от МКАД. Анализ рынка земельных участков позволил установить, что стоимость земельной недвижимости в радиусе до 25 км от Москвы не изменится. При радиусе более 25 км происходит уменьшение стоимости одной сотки в среднем на 0,32 тыс. руб. на 1 км.

2. Величина участка под один коттедж. Установлено, что оптимальным размером земельного участка считается 25 соток. Увеличение или уменьшение площади земли вызывают соответствующие изменения стоимости на 1,2%.

3. Степень освоения участка. Стоимость неосвоенных участков снижается на 7-10%, не имеющих зеленых насаждений - на 3-5%.

4. Доступность общественного транспорта. По рангу предпочтений доступность общественного транспорта выглядит следующим образом: железная дорога, железная дорога - пешком, железная дорога - автобус, железная дорога - автобус - пешком. Второй, третий и четвертый варианты снижают стоимость по сравнению с первым на 4-6%, 6-8%, 8-10%.

5. Инженерное обеспечение. При наличии электричества, воды, газа, канализации (магистральная) стоимость участка возрастает в среднем на 50%. Доля каждого вида коммуникаций составляет: электричество - 20%, вода - 10%, газ - 10%, канализация - 10%.

Задача 29. Определить затратным подходом стоимость дачи, если имеются следующие исходные данные:

Площадь= 100 м²;

Стоимость 1м² здания = 200 долл. США;

Стоимость 1м² гаража = 100 долл. США, площадь 60 м²;

Стоимость всех других сооружений на даче= 2000 долл. США;

Устранимый физический износ дачи= 3000 долл. США;

Неустраняемый физический износ дачи= 2000 долл. США;

Устранимое физическое устаревание= 1000 долл. США;

Рыночная стоимость земельного участка= 5000 долл. США.

Необходимо определить полную стоимость воспроизводства дачи и всех сооружений, находящихся на ней; сумму накопленного износа, вычитаемого из полной стоимости

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 33 из 72
---	---	---

воспроизводства дачи; рассчитать стоимость дачи в соответствии с затратным подходом.

Задача 30. Какова общая стоимость офиса, определенная с помощью затратного подхода, если стоимость участка земли составляет 180000 долл. США, полная стоимость воспроизводства здания офиса - 1500000 долл. США, общий износ здания - 20% восстановительной стоимости.

Задача 31. Каков будет физический износ здания с нормативным сроком службы 100 лет и фактическим сроком эксплуатации 20 лет?

Задача 32. В процессе строительства объекта недвижимости допущено превышение равновесного уровня издержек на 20%. Все остальные характеристики соответствуют современным требованиям. Определите:

- а) к какому виду износа относится указанное превышение;
- б) величину этого вида износа;
- в) величину общего накопленного износа.

Задача 33. Пятиэтажное жилое здание имеет следующие характеристики: хронологический возраст - 25 лет; площадь - 1500 кв. м; материал стен - кирпич; материал перекрытий - дерево; кровля - рулонная, в неудовлетворительном состоянии (имеются протечки); внутренняя планировка не соответствует современным требованиям; восстановительная стоимость - 900000 у. е.

Износ кирпичной кладки (Ф кл) оценивается как:

$$F_{\text{кл}} = 0,007 \cdot t \cdot C_{\text{восст}}$$

где t - хронологический возраст; $C_{\text{восст}}$ - восстановительная стоимость;

Износ перекрытий (Ф пер) оценивается как:

$$F_{\text{пер}} = [0,0015 \cdot t + (F/n) \cdot 0,0002] \cdot C_{\text{восст}},$$

где F - площадь здания, кв. м; n - количество этажей.

Износ оконных рам и дверей (Фр) оценивается как:

$$F_r = 0,04 C_{\text{монт}},$$

где $C_{\text{монт}}$ - стоимость приобретения и монтажа рам и дверей.

Замена кровли оценивается в 16000 у.е.

Предполагается, что после полного устранения накопленного износа рыночная цена 1 кв. м. составит 120% от $C_{\text{восст}}$.

Замена сантехники оценивается в 14000 у.е.

Определите:

- а) какие виды износа имеют место в данном объекте недвижимости;
- б) величину устранимого физического износа;
- в) величину неустраняемого физического износа;
- г) общую величину физического износа;
- д) величину устранимого морального (функционального) износа;
- е) величину неустраняемого морального износа.

Задача 34. Одна из панелей крупнопанельного жилого дома имеет повреждения на площади 1 кв. м. Износ поврежденного участка составляет 30%. Общая площадь всех панелей (без учета площади оконных проемов) - 4200 кв. м. Удельный вес наружных стен по восстановительной стоимости 15%. Условно принимается, что никаких других повреждений в здании нет. Определите физический износ здания.

Задача 35. Восстановительная стоимость объекта недвижимости - 400000 у. е. Стоимость замененных элементов и систем, не отвечающих современным требованиям, - 80000 у. е. Определите величину морального износа.

Задача 36. Оцените общий накопленный износ здания, если известно, что цена зе-

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 34 из 72
---	---	----------------------------------

мельного участка, на котором оно расположено, равна 18000 у. е., восстановительная стоимость здания составляет 45000 у. е, а цена недвижимости (здание с участком) составляет 60000 у. е.

Задача 37. Объем стен оцениваемого здания равен 120 м^3 , материально-технические затраты на 1 м^3 стены из керамического кирпича составляют: стоимость материалов 490000 руб.; зарплата рабочих-строителей 22000 руб.; эксплуатация машин и механизмов 10000 руб.; в т. ч. зарплата машиниста 3000 руб.; накладные расходы 21,5%; плановые накопления (прибыль) 8%. Определить стоимость выполненных работ, используя метод разбивки по компонентам.

Задача 38. Определить стоимость земельного участка – V1, стоимость главного сооружения предприятия - V2, стоимость вспомогательных зданий - V3 и рыночную стоимость прав собственности на недвижимость - V4 методом затрат, используя следующие исходные данные: Площадь земельного участка $S = 4 \text{ км}^2$, ставка земельного налога (СЗН) равна 3,5 руб. за 1 м^2 ; нормативная цена земли (НЦЗ) равна $10 \times \text{СЗН}$; стоимость строительства главного корпуса $BV1 = 100000000$ руб.; косвенные издержки составляют 20% от BV1; прибыль предпринимателя составляет 20% от суммы затраченного капитала; износ всего строительства - 2% от BV1; стоимость вспомогательных зданий и сооружений $BV2 = 20000000$ руб.

Ситуационная задача 3. Имеется жилое здание с фактическим физическим износом, который существенно ниже нормативного. Здание полностью соответствует современным требованиям к жилищной недвижимости с соответствующим уровнем потребительских свойств. Могут ли существовать условия, при которых указанное здание будет иметь цену ниже равновесной рыночной?

Ситуационная задача 4. Известно, что изменение уровня доходов влияет на оценку потребителями физического и морального износа. Какой из видов износа оказывает приоритетное влияние на потребительские предпочтения при:

- а) повышении уровня доходов;
- б) снижении уровня доходов.

Ситуационная задача 5. Общий накопленный износ (И) представляет собой сумму физического и морального износа. Какой экономический смысл имеет величина $I > 1$? Какими воспроизводственными мероприятиями может быть устранен подобный износ? В каких ситуациях их проведение является целесообразным?

Ситуационная задача 6. Имеется две ситуации распределения доходов - равномерное распределение и неравномерное распределение. Какие основные экономические последствия для функционирования рынка недвижимости возникают в каждой ситуации?

Задача 39. Оценщику необходимо определить ННЭИ участка по заданию застройщика, который планирует строительство на нем малоэтажного многоквартирного дома с целью получения дохода от его эксплуатации. Застройщик хочет иметь доход 18 % годовых в долларах США.

В результате проведенного исследования рыночной информации оценщик установил, что на данном участке возможно возведение 3-х вариантов многоквартирного дома со следующими характеристиками:

1 вариант: 12- ти квартирный дом с трехкомнатными квартирами общей площадью 95 м^2 . Квартиры могут быть сданы в аренду с месячной оплатой 400 долл. США в месяц. Затраты на строительство составят 150 долл./ м^2 .

2 вариант: 6- ти квартирный дом с пятикомнатными квартирами общей площадью 150 м^2 . Арендная плата за такие квартиры составит 750 долл. / м^2 . Затраты на строительство 145 долл. / м^2 .

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 35 из 72
---	---	---

3 вариант: 4-х квартирный дом с восьмикомнатными квартирами общей площадью 210 м². Арендная плата составит 870 долл. /м². затраты на строительство – 130 долл. /м².

Оценщик установил также, что затраты на эксплуатацию зданий подобной серии (операционные расходы) составляют в среднем 40 % валового рентного дохода. Необходимо определить наилучший и наиболее эффективный вариант использования.

Задача 40. Необходимо рассчитать для трех видов инвестиций требуемую норму прибыли (ставку дисконтирования) на вложенный капитал и общую ставку капитализации по методу накопления (методу наращивания):

Вариант А: доход от вложенного собственного капитала в акции других жилищных организаций;

Вариант Б: доход по договору аренды квартир и коммерческой недвижимостью с арендатором;

Вариант В: договор на управление (трастовые услуги) жилой недвижимостью в пользу третьих лиц.

Задача 41. Используя различные способы расчета, выбрать приемлемый вариант общей ставки капитализации с учетом фактора странового риска, который равен 14,2% при помощи взвешенных ставок капитализации для земельного участка и для сооружения (табл. 13).

Таблица 13.

№	Составляющие	Вариант А - Объект 1	Вариант Б - Объект 2
1	Цена продаж, руб.	300000	3000000
2	Отношение стоимости земли к стоимости сооружений	1:1	1:2
3	Предполагаемый срок остаточной службы, лет	25	30
4	Ставка дисконтирования, %	10	10
5	Ставка возмещения, % а) для земли; б) для сооружения	0 5	0 3
6	Эффективная налоговая ставка, %	2	2

Вариант А: Стоимость земли (50%), $V_z = 1500000$ руб., стоимость сооружений (50%), $V_c = 1500000$ руб.

Вариант Б: Стоимость земли (33,5%), $V_z = 1000000$ руб., стоимость сооружений (66,5%), $V_c = 2000000$ руб.

Задача 42. Данные по объектам-аналогам приведены в табл. 14. Чистый операционный доход от оцениваемого объекта № 4 составляет 1950 тыс. руб. Определить рыночную стоимость объекта № 4.

Таблица 14

Сопоставимый объект	Чистый операционный доход, тыс. руб.	Цена продажи, тыс. руб.	Номинальная общая ставка капитализации
Двухэтажный многоквартирный жилой дом со встроенным гаражом на одно место - № 1	2640	24000	0,12
Двухэтажный многоквартирный жилой дом с отдельным гаражом	3600	30000	0,11

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 36 из 72
---	--	---------------------------------------

на три места - № 2			
Двухэтажный многоквартирный жилой дом со встроенным гара- жом на два места - № 3	3150	30000	0,105
Объект № 4	1950		

Задача 43. Определить общую ставку капитализации, если известна стоимость проданного объекта недвижимости $V = 280$ тыс. руб., чистый операционный доход - 51,8 тыс. руб.

Задача 44. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет $S = 10$ тыс. m^2 , из них $S_t = 400 m^2$ не занято, остальная площадь сдана в аренду по ставке 12 руб./ m^2 , операционные расходы составляют 45% потенциального валового дохода. Определить величину чистого операционного дохода.

Задача 45. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет $S = 2,0$ тыс. m^2 , арендная ставка - 170,5 руб./ m^2 , эксплуатационные расходы, возрастающие на 5% ежегодно, составляют 53,3 руб./ m^2 (без учета расходов по управлению объектом). Простой помещений - 20% за первый год и 5% за второй год. Предельные эксплуатационные расходы, оплачиваемые арендодателями, составляют 54,2 руб./ m^2 , расходы по управлению - 5% от валового дохода. Требуется определить расчетную величину дохода, используемую для определения стоимости.

Задача 46. Аренда одного машино-места в гараже составляет 10,0 тыс. руб. в год, ремонтного бокса - 50,0 тыс. руб., мойки - 80,0 тыс. руб. Гараж на 100 мест с двумя ремонтными боксами и мойкой. Исследование рынка аналогичных объектов недвижимости показывает, что машино-места в среднем загружены на 70%, ремонтные боксы - на 50%, мойки - на 80%, потери от неплатежей - 20,0 тыс. руб. Операционные расходы составляют: заработная плата обслуживающего персонала 150 тыс. руб., оплата коммунальных услуг - 75,0 тыс. руб., ремонт оборудования - 25 тыс. руб., отчисления на текущий ремонт 5,0 тыс. руб., прочие - 5 тыс. руб. Определить чистый операционный доход.

Задача 47. Определить значение коэффициента капитализации методом кумулятивных итогов при следующих условиях: безрисковая ставка - 10%, налоги на недвижимость - 2,0 %, риск - 7%, страховые взносы - 6%, низкая ликвидность - 2%.

Задача 48. Определите наиболее эффективное использование недвижимости общей полезной площадью 2000 m^2 для трех возможных вариантов:

- а) офис,
- б) магазин,
- в) кафе-бар.

Ставка арендной платы, тыс. руб./ m^2 :

- а) 0,3;
- б) 0,24;
- в) 0,2,

Потери от недоиспользования площадей, %:

- а) 10;
- б) 5;
- в) 7.

Эксплуатационные расходы для всех вариантов одинаковы и составляют 80 тыс. руб. в год. Коэффициент капитализации:

- а) 25%;
- б) 27%;

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 37 из 72
---	---	---

в) 23%.

Затраты на реконструкцию, тыс. руб.:

а) 100,0;

б) 120,0;

в) 160,0.

Задача 49. Жилой малоэтажный дом оценен в 22,5 млн руб., ставка Сбербанка РФ на момент оценки составляет 12% годовых, риск капиталовложений в недвижимость - 4%, ставки за компенсацию инвестиционного менеджмента и низкую ликвидность составляют по 1,5%. Инвестор желает возратить вложенный капитал в течение 20 лет (ставка возврата капитала рассчитывается по прямолинейному методу). Определить общую ставку капитализации.

Задача 50. Инвестор предполагает получить 20% дохода на свои инвестиции. Для финансирования сделки имеется возможность получить кредит, составляющий 80% стоимости объекта недвижимости под 12% годовых. Определить ставку капитализации и стоимость объекта недвижимости при условии, что чистый операционный доход составляет 1,5 млн. руб.

Задача 51. Определить норму возврата капитала и значение коэффициента капитализации методом суммирования для сдачи офисного центра в аренду при следующих имеющихся исходных данных: ставка Сбербанка РФ по долгосрочным вкладам - 10% годовых, риск оценен в 5%. Продажа права аренды офисного центра занимает 3 месяца. Предполагаемый срок возврата капитала 10 лет.

Задача 52. Определить нынешнюю стоимость следующего денежного потока (ставка дисконтирования $E = 12\%$):

1-й год - 77 тыс. руб.;

2-й год - 60,0 тыс. руб.,

3-й год - 60,0 тыс. руб.,

4-й год - 65,0 тыс. руб.

Задача 53. Доход, приносимый в размере 3,0 тыс. руб., распределяется между составляющими - земельным участком и жилым домом в соотношении 1:3. Определить стоимость каждой составляющей и собственности в целом, если ставка капитализации для земельного участка составляет $E_z = 12\%$, а для жилого дома $E_d = 19\%$.

Задача 54. Объект недвижимости передан в аренду сроком на 5 лет. Начальная ежегодная арендная плата (авансовый платеж) составляет 450,0 тыс. руб. в год. В последующем арендная плата уменьшается на 15,0 тыс. руб. в год. Рыночная ставка доходности $E = 18\%$. Стоимость реверсии к концу окончания аренды составляет 4 млн. 500 тыс. руб. Определить стоимость прав арендодателя.

Задача 55. Срок аренды муниципальной двухкомнатной квартиры площадью 50 м² составляет 5 лет. Величина контрактной арендной платы в год равна 3,6 тыс. руб. за м². Величина рыночной арендной платы офисного помещения такой же площади равна 7,5 тыс. руб. в год. Расчетная рыночная процентная ставка $E = 12\%$. Определить стоимость прав арендодателя.

Задача 56. Участок под зданием оценивается в 100 тыс. руб. Ставка дохода на инвестиции для аналогичных объектов составляет 15%. Срок службы здания 10 лет. Возврат инвестиций должен производиться равными выплатами. Чистый годовой операционный доход составляет 85,0 тыс. руб. Используя метод остатка, необходимо определить стоимость здания.

Задача 57. Склад площадью 18 тыс. м² сдан в аренду за 30 руб./м² в год. Он обременен ипотечным долгом 1 млн 100 тыс. руб., который должен быть погашен в течение 20 лет при

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 38 из 72
---	---	---

годовой ставке 9% ежемесячными платежами. Определить ежемесячные поступления собственника.

Задача 58. Рассчитайте текущую дисконтированную стоимость (V) при следующих условиях:

- а) $E = 10\%$, $I = 200$;
- б) $E = 5\%$, $I = 200$;
- в) $E = 5\%$, $I_1 = 100$, $I_2 = 200$, $I_3 = 400$, $I_4 = 500$, $I_5 = 1000$,
где E — ставка процента, I — годовой доход в n -ом году.

Ситуационная задача 7. Жилищно-управляющая организация «Инициатива» — собственник пятиподъездного 16-этажного многоквартирного жилого дома в районе Кунцево (Западный административный округ г. Москвы) — предполагает, что получит 495 млн. руб. за здание, если выставит на продажу его сейчас и продаст в конце года. При такой цене продавца норма капитализации оказывается равной $R = 25\%$. Сходное здание, расположенное в том же районе, было продано в июле месяце этого года и имело норму капитализации $R = 18\%$.

- а) Взяв за основу указанные значения ставок капитализации, можно ли утверждать, что они позволяют принять решение о покупке? Почему?
- б) Какова величина чистого текущего дохода (ЧТД) «Инициативы» за год?
- в) Какие специфические факторы, относящиеся к «Инициативе», могли бы привести к изменению нормы капитализации и иному решению задачи по пункту а)?

Ситуационная задача 82. В соответствии с представленными данными ситуационной задачи 1 инвестиции в недвижимость характеризуются меньшим риском, чем какие-либо другие инвестиции со сравнимым доходом. Можно ли утверждать, что инвесторы готовы поместить почти все свои средства в портфель, содержащий вложения в различные виды недвижимости?

Ситуационная задача 9. Строительная компания предполагает взять банковскую ссуду на строительство жилого комплекса. Годовая процентная ставка составляет 18%. Ожидаемая норма прибыли — 20%. При указанных условиях фирма:

- а) не будет строить жилой комплекс;
- б) будет строить жилой комплекс;
- в) несмотря на убыток, решит строить комплекс;
- г) не может принять окончательное решение на основе имеющейся информации;
- д) такой ситуации не может быть.

Обоснуйте выбранный ответ.

Ситуационная задача 10. Строительная компания «Мосмеханизация-1» хочет взять заем на покупку нового строительного оборудования и инструментов, которые стоят 600000 руб. со сроком службы один год. Подсчитано, что в результате такого приобретения, дополнительный годовой доход составит 45000 руб. Компания осуществит инвестиции в оборудование и инструмент при условии, что процентная ставка составит:

- а) 6%;
- б) 8%;
- в) 10%;
- г) 12%;
- д) 15%.

Подтвердите выбранный ответ расчетами.

Ситуационная задача 115. В первый год уровень цен на строительные материалы не изменится, номинальная процентная ставка составляет 6%. Во втором году темп инфляции, по прогнозам Министерства финансов, составит 3 %. Если реальная процентная ставка во

3  РГТУиС	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 39 из 72
---	--	--

втором году остается на том же уровне, что и в первом году, то номинальная процентная ставка во втором году должна:

- а) вырасти на 9%;
- б) вырасти на 3%;
- в) снизиться на 3%;
- г) вырасти на 6%;
- д) остаться неизменной на уровне 6%.

Обоснуйте выбранный ответ.

Ролевая игра «Конкурс».

Цель ролевой игры «Конкурс»- комплексная проверка и оценка знаний, полученных студентами при изучении процедуры конкурсного отбора подрядчика для обслуживания объектов жилой недвижимости.

1. Участники игры

А) конкурсная комиссия, включающая в себя:

- представителей государственной службы заказчика;
- представителей государственной жилищной инспекции;
- представителей жильцов.

Б) Участники конкурса:

- государственное ремонтно-эксплуатационное предприятие;
- ООО «Супер-сервис»;
- предприниматель Иванов И.И., осуществляющий свою деятельность без образо-

вания юридического лица.

В) Эксперт-наблюдатель (преподаватель).

Предмет конкурса.

Договор подряда на выполнение работ по санитарному содержанию жилых домов конкурсного участка, включающих в себя:

- уборку мест общего пользования в жилых зданиях;
- уборку придворной территории;
- уход за детской площадкой.

Начальная цена работ по договору (конкурсная цена)- 110 руб. за 1 м² общей площади жилья в месяц.

Срок действия договора - три года.

Конкурсный участок: пять крупнопанельных девятиэтажных домов, оборудованных лифтами и мусоропроводами. Общая площадь домов составляет 25 тыс. м²; на территории конкурсного участка имеется одна детская площадка, требующая ремонта.

Задание для конкурсной комиссии:

1. установить критерии отбора победителя;
2. установить вес каждого критерия в баллах;
3. провести собеседование с участниками конкурса;
4. оценить участников по каждому критерию (выполняется каждым членом комиссии индивидуально);

5. определить победителя конкурса (по сумме баллов).

Задание для участника конкурса.

1. представить свою фирму по следующим характеристикам:
 - потенциал (персонал, производственная база и т.д.);
 - опыт работы;
 - предыдущие заказчики.

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 40 из 72
---	---	---

2. описать организацию работ на конкурсном участке;
3. предложить цену (не выше конкурсной) и обосновать ее;
4. выдвинуть дополнительные предложения, которые участник готов выполнить за свой счет (чтобы заинтересовать заказчика).

В рамках самостоятельной работы по дисциплине «Управление объектами недвижимости» студенты осуществляют подготовку к проведению четырех текущих аттестаций в каждом семестре изучения дисциплины.

Раздел 1. Теоретические основы управления объектами недвижимости

Вид задания: обзор законодательства, учебной, специальной и научной литературы в сфере управления государственной и муниципальной собственностью по первому семестру дисциплины с использованием ЭБС и ресурсов информационно- телекоммуникационной сети «Интернет»

Содержание задания:

1. Представить перечень законодательных и нормативно-правовых актов, регламентирующих деятельность в сфере управления недвижимостью в соответствии с тематикой первого семестра дисциплины.
2. Привести библиографический список учебной и специальной литературы по первому семестру дисциплины, представленной в ЭБС <http://www.znanium.com>. Издания должны находиться на «Книжной полке» в личном кабинете студента в ЭБС.
3. Представить результаты сравнительного анализа определений основных категорий в области управления недвижимостью, представленных в данной учебной и специальной литературе.
4. Представить краткие аннотации 5-7 научных статей по проблематике первого семестра дисциплины в журналах открытого доступа на платформе eLibrary: <http://elibrary.ru> по плану:
 - Ф.И.О. автора, название статьи, издание;
 - проблемы, рассматриваемые в статье
 - основные пути решения проблем, предлагаемые автором;
 - выводы.

Данная практическая работа выполняется каждым студентом индивидуально. В случае невыполнения работы студент не допускается до зачета по первому семестру дисциплины. Все разделы работы обязательно должны присутствовать. Результаты выполнения задания предоставляются преподавателю в печатной и электронной форме.

Раздел 2. Основы функционирования рынка недвижимости

Вид задания: выполнение контрольных расчетно-графических работ по вариантам:

1. Оценка доступности жилья для населения посредством индексов ООН-ХАБИТАТ на основе статистических данных
2. Оценка доступности ипотечного жилищного кредитования с помощью индекса доступности

Контрольное практическое задание № 1 «Оценка доступности жилья для населения посредством индексов ООН-ХАБИТАТ на основе статистических данных»

Доступность жилья характеризует инвестиционные возможности населения на рынке жилья. Доступность жилья является важнейшим социально-экономическим индикатором развития экономики и обуславливает возможности решения проблемы обеспечения жильем. Доступность жилья зависит от платежеспособности потребителей на рынке жилья. Платежеспособность потребителей, в свою очередь, определяется соотношением и

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 41 из 72
--	--	----------------------------------

динамикой цен на жилье и уровня доходов населения. Соотношение между ценами на рынке жилья и доходами населения характеризует доступность жилья и лежит в основе расчета показателей доступности жилья.

Индекс доступности жилья ООН-ХАБИТАТ рассчитывается как отношение стоимости приобретаемого жилья к доходам домохозяйства и показывает количество лет, необходимых среднестатистической семье для накопления средств на приобретение среднестатистического жилья, при условии, что все доходы домохозяйства будут направлены на эти цели. Индекс доступности жилья может быть определен по формуле:

$$I_d = \frac{C_{\text{кв.м}} \cdot S_{\text{чел}} \cdot N}{D_{\text{чел}}^{\text{м}} \cdot N \cdot 12}, \quad (1)$$

где: I_d - индекс доступности жилья, лет; $C_{\text{кв.м}}$ - стоимость 1 кв. м жилья, руб./кв. м; $S_{\text{чел}}$ - желаемая (необходимая) площадь жилища на одного члена домохозяйства, кв. м; N - количество членов домохозяйства, чел.; $D_{\text{чел}}^{\text{м}}$ - доход на одного члена домохозяйства в месяц, руб./чел.

Оценка доступности жилья посредством индексов ООН-ХАБИТАТ на основе статистических данных предполагает выполнение оценки доступности для среднестатистического домохозяйства в зависимости от уровня среднедушевых доходов, средних потребительских расходов и средних цен на рынке жилья, сложившихся в определенных регионах России.

Расчет индексов доступности выполняется для двух регионов России за два года, предшествующих дате выполнения самостоятельной работы, на которые известны годовые статистические показатели. Например, если работа выполняется в 2015 году, то статистические данные следует брать за 2013 и 2014 годы (либо могут быть использованы предварительные данные Росстата за 2015 год, если они являются доступными на момент выполнения работы).

Регионы России, для которых рассчитываются показатели доступности жилья, определяются следующим образом:

- первый регион принимается на основе таблицы Приложения 2. «Выбор региона для расчета индексов доступности жилья» в зависимости от номера варианта, соответствующего номеру фамилии студента в электронном журнале посещаемости на студенческом интерактивном портале ФГБОУ ВПО «РГУТиС».
- второй регион принимается студентом по желанию самостоятельно.

Расчет индексов доступности производится для первичного и вторичного рынков жилья.

Для расчета индексов доступности необходимо использовать такие статистические показатели, как:

- среднедушевые доходы населения в месяц;
- потребительские расходы на душу населения в месяц;
- средние цены на первичном и вторичном рынке жилья.

Поскольку для выполнения задания требуется использовать официальные статистические данные, то перечисленные выше статистические показатели принимаются по данным либо сайта Федеральной службы государственной статистики (Росстата), либо онлайн-базы статистических данных Росстата, либо интернет-портала Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС). На каждом из указанных интернет-ресурсов можно найти все необходимые статистические показатели за два года, предшествующие выполнению работы.

Статистические данные, для удобства их представления и использования при расчете индексов доступности жилья, рекомендуется внести в таблицу 15.

Таблица 15.

Статистические данные для расчета индексов доступности

Показатель	Регион	Регион 1		Регион 2	
		Год 1	Год 2	Год 1	Год 2
Среднедушевые доходы, руб./чел. в месяц					
Потребительские расходы на душу населения в месяц, руб./чел. в месяц					
Средние цены на первичном рынке жилья, руб./кв. м					
Средние цены на вторичном рынке жилья, руб./кв. м.					

Статистические показатели «среднедушевые доходы населения в месяц» и «потребительские расходы на душу населения в месяц», приведенные на сайтах, не требуют никаких дополнительных операций для выполнения расчетов, а данные о средних ценах на первичном и вторичном рынках жилья на этих сайтах указываются поквартально. В связи с этим среднегодовой уровень цен на первичном (или вторичном) рынке жилья определяется как среднее арифметическое квартальных уровней:

$$C_{\text{кв.м}} = \frac{C_{\text{кв.м}}^{\text{1 квар}} + C_{\text{кв.м}}^{\text{2 квар}} + C_{\text{кв.м}}^{\text{3 квар}} + C_{\text{кв.м}}^{\text{4 квар}}}{4}, \quad (2)$$

где $C_{\text{кв. м}}$ - стоимость 1 кв. м жилья на первичном (вторичном) рынке жилья за год, руб./кв. м; $C_{\text{кв. м}}^{\text{1 квар}}$, $C_{\text{кв. м}}^{\text{2 квар}}$, $C_{\text{кв. м}}^{\text{3 квар}}$, $C_{\text{кв. м}}^{\text{4 квар}}$ - стоимость 1 кв. м жилья на первичном (вторичном) рынке за 1-й, 2-й, 3-й и 4-й квартал соответственно.

Индексы доступности рассчитываются при условии, что среднестатистическое домохозяйство рассматривает приобретение квартиры по средней рыночной стоимости, поэтому затраты на покупку жилья определяются на основе средних рыночных цен по данным Росстата, а площадь среднестатистического жилища, приходящаяся на одного члена домохозяйства, принимается по Федеральным стандартам социальной нормы площади жилья. Согласно Федеральным стандартам на одиноко проживающего человека должно приходиться 33 кв. м площади жилища, на семью из двух человек - 42 кв. м, на семью из трех человек и более - 18 кв. м на человека.

Поскольку индексы доступности определяются для среднестатистического домохозяйства, а средний состав семьи в России составляет около 2,8 человека, то оценка показателей доступности в данном задании производится для семьи из трех человек. Следовательно, площадь квартиры, приходящаяся на одного члена домохозяйства, составляет 18 кв. м на человека.

Таким образом, индексы доступности жилья рассчитываются для двух регионов России за период в два года для среднестатистического домохозяйства из трех человек на основе статистических показателей доходов, расходов, и цен на рынке жилья, а также исходя из площади жилища на одного члена домохозяйства в 18 кв. м/чел.

Пример оценки доступности жилья на основе статистических данных

Выполним оценку доступности жилья для среднестатистического домохозяйства из трех человек при условии, что у студента по варианту задания первому региону соответ-

ствует Новосибирская область, а самостоятельно для расчета показателей доступности он выбирает Томскую область.

На сайтах ищем значения статистических показателей для определения индексов доступности жилья за 2010-2011 гг. в Новосибирской и в Томской областях. Представим найденные данные в табличном виде.

Таблица 16.

Статистические данные для расчета индексов доступности*

Показатель	Новосибир- ская		Томская область	
	2010	2011	2010	2011
Среднедушевые доходы, руб./чел. в месяц	16089,7	17789,4	15071,1	15971,4
Потребительские расходы на душу населения в ме- сяц, руб./чел. в месяц	12482,0	13223,0	9776,0	10449,3
Средние цены на первичном рынке жилья, руб./кв. м	38347,8	33699,9	34018,7	36585,9
Средние цены на вторичном рынке жилья, руб./кв. м.	47211,5	44505,6	37218,3	39044,9

* Источник - сайт Росстата.

Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья за 2010-2011 гг. в Новоси-бирской и в Томской областях были определены по формуле (2). Так, например, среднего-довой уровень цен в 2010 г. на первичном рынке жилья в Новосибирской области был рассчитан как:

$$C_{\text{кв.м}} = \frac{37657 + 37829 + 39641,9 + 38263,2}{4} = 38347,8 \text{ руб./кв.м.}$$

Квартальные уровни цен взяты на сайте Росстата.

Произведем расчет индекса доступности жилья ООН- ХАБИТАТ на первичном рын-ке жилья для Новосибирской и Томской областей по формуле (1) в 2010 и в 2011 гг.

- для Новосибирской области:

$$I_{\text{Д Н.о.}}^{2010} = \frac{C_{\text{кв.м}} \cdot S_{\text{чел}} \cdot N}{D_{\text{чел}}^{\text{м}} \cdot N \cdot 12} = \frac{38347,8 \cdot 18 \cdot 3}{16089,7 \cdot 3 \cdot 12} = 3,58 \text{ года;}$$

$$I_{\text{Д Н.о.}}^{2011} = \frac{C_{\text{кв.м}} \cdot S_{\text{чел}} \cdot N}{D_{\text{чел}}^{\text{м}} \cdot N \cdot 12} = \frac{33699,9 \cdot 18 \cdot 3}{17789,4 \cdot 3 \cdot 12} = 2,84 \text{ года;}$$

- для Томской области:

$$I_{\text{Д Т.о.}}^{2010} = \frac{C_{\text{кв.м}} \cdot S_{\text{чел}} \cdot N}{D_{\text{чел}}^{\text{м}} \cdot N \cdot 12} = \frac{34018,7 \cdot 18 \cdot 3}{15071,1 \cdot 3 \cdot 12} = 3,39 \text{ года;}$$

$$I_{\text{Д Т.о.}}^{2011} = \frac{C_{\text{кв.м}} \cdot S_{\text{чел}} \cdot N}{D_{\text{чел}}^{\text{м}} \cdot N \cdot 12} = \frac{36585,9 \cdot 18 \cdot 3}{15971,4 \cdot 3 \cdot 12} = 3,44 \text{ года.}$$

Аналогично выполняется расчет индекса доступности на вторичном рынке жилья для двух этих регионов в 2010-2011 гг.

Результаты расчета индексов доступности жилья в Новосибирской и Томской областях в 2010-2011 гг. на первичном рынке жилья проиллюстрируем на рис. 1, а на вторичном - на рис. 2.

Как видно из рис. 1, динамика индекса доступности на первичном рынке жилья в рассматриваемых регионах различна - так, если в Новосибирской области в 2010-2011 гг. произошло снижение индекса доступности с 3,58 года до 2,84 года, то в Томской области, напротив, наблюдался рост индекса доступности в 3,39 года до 3,44 года. Рост доступности жилья в Новосибирской области обусловлен падением цен на рынке жилья в результате финансово-экономического кризиса 2009-2010 гг., последствия которого проявились и в 2011 г. Поскольку первичный рынок жилья Томской области является менее конкурентным, то на территории региона в 2011 г. наблюдался рост цен на жилье.

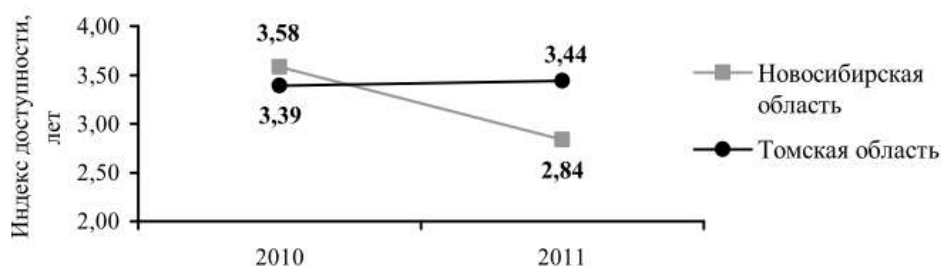


Рис. 1. Динамика индекса доступности жилья на первичном рынке в Новосибирской и в Томской областях

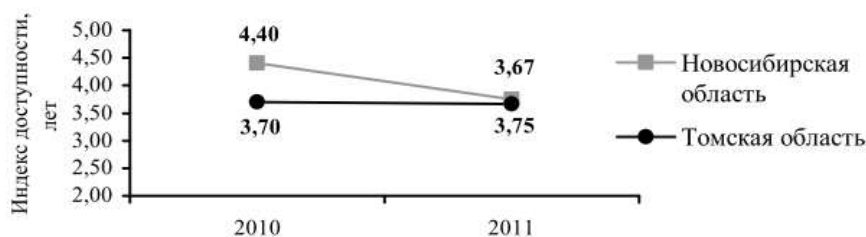


Рис. 2. Динамика индекса доступности жилья на вторичном рынке в Новосибирской и в Томской областях

Динамика индекса доступности жилья на вторичном рынке в Новосибирской и в Томской областях в целом аналогична тенденциям изменения этого показателя на первичном рынке жилья: в 2010-2011 гг. в Новосибирской области также наблюдается рост доступности жилья для населения, в Томской области - некоторое снижение инвестиционных возможностей населения на рынке жилья. Следует отметить, что в Томской области индекс доступности на вторичном рынке жилья в 2011 г. по сравнению с 2010 г. увеличился в меньшей степени, чем на первичном рынке, что является следствием высокой конкуренции предложения на вторичном рынке жилья.

Контрольное практическое задание № 2 «Оценка доступности ипотечного жилищного кредитования»

Оценить доступность ипотечного жилищного кредитования для населения можно с помощью индекса доступности, предложенного Национальной ассоциацией риэлторов США (Housing Affordability Index, *HAI*). Этот индекс показывает степень нагрузки для типичного домохозяйства месячных выплат по кредиту при ипотеке типичного жилья и определяется на основе соотношения имеющегося дохода домохозяйства и дохода, необходимого для получения кредита:

$$HAI = \frac{MI}{I_m} 100 \%, \quad (3)$$

где: MI - имеющийся у домохозяйства средний доход, руб.; I_m - доход, необходимый для получения и обслуживания долгосрочного ипотечного кредита, достаточного для приобретения среднего по стоимости жилья, руб.

Получаемый по этой формуле показатель измеряется в процентах, и его значение, равное или более 100 %, свидетельствует о доступности жилья для домохозяйства при условии его приобретения на средства долгосрочного ипотечного кредита. Если индекс доступности $HAI = 100 \%$, то это означает, что семья со средним доходом имеет ровно столько дохода, чтобы претендовать на ипотеку при средней цене дома. Индекс выше 100 % говорит о том, что средний доход семьи более чем достаточен для получения и погашения ипотечного кредита при средней цене жилья.

Имеющийся у домохозяйства средний доход MI представляет собой совокупный доход, который получают все члены семьи за определенный промежуток времени (например, месяц) и для среднестатистического домохозяйства принимается по данным статистических служб (например, Росстата).

Поскольку требуемый доход I_m должен обеспечить нормальные условия жизнедеятельности среднестатистической семье при условии нагрузки на семейный бюджет в виде ипотечных выплат, то такой доход определяется исходя из потенциальной величины ипотечного кредита на приобретение жилья.

Вначале определяется величина годовых выплат в погашение стоимости ипотечного кредита при условии предварительной уплаты семьей первоначального взноса при покупке квартиры. Так как основным методом погашения ипотечных кредитов является аннуитетный метод, то величина равновеликих выплат определяется с помощью сложной функции процента «Взнос на амортизацию единицы»:

$$A = PV \frac{R}{1 - \frac{1}{(1+R)^t}}, \quad (4)$$

где A - величина равновеликих выплат в погашение ипотечного кредита, руб.; PV - текущая стоимость ипотечного кредита с учетом уплаты первоначального взноса, руб.; R - годовая процентная ставка по ипотечному кредиту, %; t - период погашения кредита, год.

В свою очередь, текущая стоимость ипотечного кредита PV с учетом уплаты первоначального взноса определяется в зависимости от среднестатистической стоимости 1 кв. м жилья и площади квартиры:

$$PV = C_{\text{кв.м}} \cdot S(1 - D_{\text{взнос}}), \quad (5)$$

или:

$$PV = C_{\text{кв.м}} \cdot S_{\text{чел}} \cdot N(1 - D_{\text{взнос}}), \quad (6)$$

где: $C_{\text{кв. м}}$ - рыночная стоимость 1 кв. м жилья, руб./кв. м; S - площадь приобретаемой квартиры, кв. м; $S_{\text{чел.}}$ - площадь жилища на одного члена домохозяйства, кв. м/чел.; N - количество членов домохозяйства, чел.; $D_{\text{взнос}}$ - удельный вес первоначального взноса при покупке жилья с помощью ипотечного кредитования, доли.

Средние цены на первичном и вторичном рынке жилья $C_{\text{кв.м}}$ рассчитываются по

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 46 из 72
--	--	----------------------------------

формуле:

$$C_{\text{кв.м}} = \frac{C_{\text{кв.м}}^{\text{1 квар}} + C_{\text{кв.м}}^{\text{2 квар}} + C_{\text{кв.м}}^{\text{3 квар}} + C_{\text{кв.м}}^{\text{4 квар}}}{4}, \quad (7)$$

где: $C_{\text{кв. м}}$ - стоимость 1 кв. м жилья на первичном (вторичном) рынке жилья за год, руб./кв. м; $C_{\text{кв. м}}^{\text{1 квар.}}$, $C_{\text{кв. м}}^{\text{2 квар.}}$, $C_{\text{кв. м}}^{\text{3 квар.}}$, $C_{\text{кв. м}}^{\text{4 квар.}}$ - стоимость 1 кв. м жилья на первичном (вторичном) рынке за 1-й, 2-й, 3-й и 4-й квартал соответственно.

Поскольку требуемый доход I_m должен учитывать только ту часть величины равновеликих выплат, которая направляется на обслуживание кредита, то величина I_m в итоге будет рассчитываться по формуле

$$I_m = A \cdot D_{\text{обсл}}, \quad (8)$$

где $D_{\text{обсл.}}$ - доля средств, направляемых на обслуживание кредита, в долях от дохода домохозяйства.

В данном задании индекс доступности HAI требуется рассчитать за определенный период (год) на первичном и вторичном рынке жилья для среднестатистического домохозяйства из трех человек по формулам (3-8) на основе данных Федеральной службы государственной статистики и Центрального Банка России. Так, по данным Росстата (либо интернет-портала ЕМИСС) принимаются:

- средний доход домохозяйства MI (представляет собой среднемесячный среднедушевой доход в системе показателей Росстата);
- средние цены на первичном и вторичном рынке жилья $C_{\text{кв.м}}$ (годовые цены рассчитываются по формуле (7) на основе квартальных показателей).

По данным Центрального Банка России (ЦБ РФ) принимаются такие показатели, как:

- годовая процентная ставка по ипотечному кредиту R (средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в системе показателей ЦБ РФ);
- период погашения кредита (представляет собой средневзвешенный срок кредитования, который в системе показателей ЦБ РФ приводится в месяцах и, таким образом, в формуле (4) этот показатель будет рассчитываться как t/n , где $n = 12$).

Площадь жилища на одного члена домохозяйства принимается по Федеральным стандартам социальной нормы площади жилья, т. е. $S_{\text{чел.}} = 18$ кв. м/чел.

При выполнении расчетов рекомендуется принять удельный вес первоначального взноса при покупке жилья с помощью ипотечного кредитования равным 0,3 ($D_{\text{взнос}} = 0,3$), а долю средств на обслуживание кредита - 0,25 ($D_{\text{обсл.}} = 0,25$).

Так как индекс доступности HAI должен рассчитываться за определенный год (по выбору студента), то для расчета индекса берутся годовые показатели Росстата, а данные ЦБ РФ - на 1 января следующего за выбранным для выполнения расчетов года (например, если расчет индекса HAI выполняется за 2014 год, то данные ЦБ РФ следует брать на 01.01.2015 года). На сайте ЦБ РФ статистические данные для расчета индекса доступности можно найти в разделе «Статистика», в котором следует перейти в подраздел «Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования».

Регион для расчета индекса доступности HAI принимается на основе табл. Приложения 2. «Выбор региона для расчета индексов доступности жилья» в зависимости от номера варианта, соответствующего номеру фамилии студента в электронном журнале посещаемости на студенческом интерактивном портале ФГБОУ ВПО «РГУТиС» (совпадает с пер-

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 47 из 72
--	---	----------------------------------

вым регионом, выбранным для выполнения контрольного практического задания № 1).

Пример оценки доступности ипотечного кредитования

Выполним расчет индекса доступности *NAI* для среднестатистического домохозяйства из трех человек в Томской области за 2011 год на первичном и вторичном рынке жилья по данным Росстата и ЦБ РФ.

Подготовим исходные данные для выполнения расчетов.

По данным интернет-портала ЕМИСС, среднемесячный среднедушевой доход за 2011 год в Томской области составляет 17789,4 руб./чел. ($MI = 17789,4$ руб./чел.). Годовые средние цены на первичном и вторичном рынках жилья были рассчитаны по данным ЕМИСС по формуле (8) в примере к контрольному практическому заданию № 1. Так, в 2011 г. среднегодовая цена на первичном рынке жилья составила 36585,9 руб./кв. м, а на вторичном рынке - 39044,9 руб./кв. м.

Для поиска данных на сайте ЦБ РФ на главной странице необходимо перейти в раздел «Статистика», затем в подраздел «Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования», далее следует выбрать период «2012 г.: на 01.01» напротив пункта «Отдельные показатели по кредитам в рублях, предоставленным кредитными организациями физическим лицам (региональный разрез)». В таблице в открывшемся окне выберем средневзвешенную ставку по ипотечным жилищным кредитам и средневзвешенный срок кредитования для Томской области. Таким образом, годовая процентная ставка по ипотечному кредиту составит 11,7 % ($R = 11,7\%$), а период погашения кредита 187,3 месяца.

На основе собранных данных выполним расчет текущей стоимости ипотечного кредита с учетом уплаты первоначального взноса при $S_{\text{чел.}} = 18$ кв. м/чел. и $D_{\text{взнос}} = 0,3$:

- на первичном рынке:

$$PV_1 = 36585,9 \cdot 18 \cdot 3(1 - 0,3) = 1382947,0 \text{ руб.};$$

- на вторичном рынке:

$$PV_2 = 39044,9 \cdot 18 \cdot 3(1 - 0,3) = 1475897,2 \text{ руб.}$$

Затем определим величину равновеликих выплат в погашение ипотечного кредита по формуле (4):

- на первичном рынке:

$$A_1 = 1382947,0 \frac{0,117}{1 - \frac{1}{(1 + 0,117)^{187,3/12}}} = 196798,7 \text{ руб.};$$

- на вторичном рынке:

$$A_2 = 1475897,2 \frac{0,117}{1 - \frac{1}{(1 + 0,117)^{187,3/12}}} = 210025,9 \text{ руб.}$$

Далее рассчитаем требуемый доход I_m по формуле (8) при $D_{\text{обсл.}} = 0,25$:

- на первичном рынке:

$$I_m = 196798,7 \cdot 0,25 = 49199,7 \text{ руб.};$$

- на вторичном рынке:

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 48 из 72
---	---	---

$$I_m = 210025,9 \cdot 0,25 = 52506,5 \text{ руб.}$$

Значение индекса доступности HAI определим по формуле (3) при условии, что средний доход MI получают три члена домохозяйства:

- на первичном рынке:

$$HAI_1 = \frac{17789,4 \cdot 3}{49199,67} 100 \% = 108,5 \%;$$

- на вторичном рынке:

$$HAI_2 = \frac{17789,4 \cdot 3}{52506,5} 100 \% = 101,6 \%.$$

По результатам расчетов индекса доступности HAI можно сделать вывод о доступности приобретения жилья с помощью ипотечного кредитования для населения Томской области в 2011 году, как на первичном, так и на вторичном рынке. Вместе с тем следует отметить, что при изменении кредитных параметров - процентной ставки или периода кредитования - доступность ипотечного кредитования может снизиться, так как полученные в результате расчетов значения индекса HAI не являются достаточно высокими и превышают 100 % в незначительной степени.

Информационное обеспечение выполнения контрольных расчетно-графических работ:

1. Роснедвижимость [Электронный ресурс]: сайт агентства недвижимости «Роснедвижимость». - Электронные данные. - Томск, 2006-2015. - Режим доступа: <http://650606.ru/>
2. Федеральная служба государственной статистики (Росстат) [Электронный ресурс]: сайт Федеральной службы государственной статистики (Росстата). - Электронные данные. - М., 2015. - Режим доступа: <http://www.gks.ru/>
3. Онлайн-база статистических данных Росстата: [Электронный ресурс]: сайт Федеральной службы государственной статистики (Росстата). - Электронные данные. - М., 2015. - Режим доступа: <http://www.gks.ru/dbscripts/Cbsd/DBInet.cgi>
4. Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) [Электронный ресурс]: Интернет- портал Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС). - Электронные данные. - М., 2015. - Режим доступа: <http://www.fedstat.ru/>
5. Центральный банк России [Электронный ресурс]: сайт Центрального Банка России. - Электронные данные. - М., 2015. - Режим доступа: <http://www.cbr.ru/>

Данная практическая работа выполняется каждым студентом индивидуально. В случае невыполнения студент не допускается до зачета по первому семестру дисциплины. Все разделы работы обязательно должны присутствовать. Результаты выполнения контрольных расчетно-графических работ предоставляются преподавателю в печатной и электронной форме.

Раздел 4. Механизмы управления объектами недвижимости

Вид задания: защита группового проекта по тематике первого семестра дисциплины (анализ статистических и фактических материалов по заданной теме).

Целью подготовки студентами группового проекта является расширение и углубление знаний по важнейшим вопросам управления недвижимостью, формирование самостоятельного мышления, а также умения работать над статистическими материалами, относящимися к сфере управления объектами недвижимости.

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 49 из 72
--	---	---

Содержание задания:

Групповой проект готовится студентами на основе использования соответствующих исходных данных, включая данные по конкретным инвестиционным проектам в сфере недвижимости, а также материалы учебной, научной и иной литературы.

Выполнение проекта по этапам: подготовка, планирование работы, исследование (анализ информации), предложения (рекомендации), представление (защита).

Приступая к выполнению группового проекта, студенты должны согласовать план написания проекта с ведущим преподавателем курса. Необходимо изучить рекомендуемую литературу, собрать статистический материал. Также необходимо показать знание рекомендованного необходимого цифрового материала по избранной теме; самостоятельность в постановке и решении вопросов, относящихся к ней; сочетание теоретических знаний с практическими вопросами экономики недвижимости; умение последовательно и ясно излагать материал.

Групповой проект включает введение, теоретическую, аналитическую и практическую (или рекомендации) части и заключение. Все эти разделы должны быть тесно взаимосвязаны. Каждый последующий раздел должен логически вытекать из предыдущего.

Основная задача введения - это обоснование актуальности темы группового проекта, формулировка цели, задач, определение объекта исследования и обозначение методологии и методики исследования.

Задача первой части - раскрыть теорию вопроса, показать различные точки зрения, сформулировать свое отношение к данной проблеме.

Задача второй части - сформулировать главный вопрос проблемы. Для этого следует провести анализ действующей практики и выявить позитивные, негативные факторы, уметь использовать и обрабатывать практический материал. Это позволит обосновать выявленные студентами тенденции.

Задача третьей части работы - обосновать предложения, направленные на решение поставленной проблемы. К выполнению группового проекта студенты должны подходить творчески, проявляя самостоятельность в освещении основных проблем избранной темы, не допуская дословного переписывания используемых источников. В работе необходимо проявить знание всех тем первого семестра изучения курса «Управление объектами недвижимости», а также знание смежных дисциплин по данной проблеме (например, «Региональная экономика и инвестиционная привлекательность территории»). Работа должна охватывать комплекс вопросов теоретического и конкретно - описательного характера. Кроме того, студенты должны продемонстрировать умение делать обобщения на основе изученных источников и обоснованные выводы.

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

Структура проекта:

Титульный лист (Приложение 2).

Введение: цель и задачи проекта, актуальность исследования, краткое содержание разделов.

Теоретическая часть: Теоретические аспекты исследуемой проблемы.

Аналитическая часть: методы исследования и их обоснование, описание хода и результатов анализа статистических данных, характеризующих состояние исследуемой проблемы, иллюстрация проведенного анализа графическим материалом, выводы по проведенному анализу.

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС <i>Лист 50 из 72</i>
--	--	--

Проектная часть: рекомендации, предложения, направленные на решение поставленной проблемы, конкретные разработки (документы, тексты публикаций, макеты и проч.).

Заключение: основные результаты проектной работы, сопоставленные с ее целью и задачами; при необходимости - перспективы развития проекта.

Список использованной литературы.

Приложения (при необходимости): исходные и /или дополнительные материалы: анкеты, графики, вспомогательные расчеты, копии документов и материалов и проч.

Рекомендуемые темы групповых проектов и их предполагаемое содержание:

1. *Рынок недвижимости и его особенности.*

Предполагаемое содержание: становление рынка недвижимости в России. Правовое регулирование рынка недвижимости. Особенности формирования спроса и предложения на рынке недвижимости. Рынок недвижимости в России: состояние и проблемы.

2. *Основные тенденции развития рынка недвижимости России.*

Предполагаемое содержание: формирование рынка недвижимости в России. Анализ рынков жилых, торговых помещений, офисов, земельных участков и т. п. в России и аналогичных рынков за рубежом. Прогноз развития рынка недвижимости и его привлекательности для иностранных инвесторов.

3. *Роль основных средств в развитии предприятия.*

Предполагаемое содержание: взаимосвязь и взаимозависимость понятий: предприятие, недвижимость, основные фонды, источники информации о составе имущества предприятия, динамика изменения его состава. Стоимость основных средств и их отражение в финансовой отчетности. Виды износа основных средств и методы его списания на анализируемом предприятии. Рекомендации по повышению эффективности использования недвижимости на предприятии.

4. *Особенности операций с земельными участками.*

Предполагаемое содержание: возникновение и трансформация земельного законодательства РФ. Состав земель в РФ, механизмы изменения форм собственности земельных участков. Особенности оценки земельных участков. Порядок заключения сделок с земельными участками. Ограничения сделок с недвижимостью. Анализ и прогноз развития рынка земельных участков в Московской области.

5. *Оценка инвестиций в недвижимость.*

Предполагаемое содержание: инвестиции, их величина, сроки, объекты, субъекты. Доходы и рынки инвесторов. Источники информации для анализа эффективности инвестиций. Расчет показателей, определяющих эффективность инвестиций. Пути повышения эффективности инвестиций в недвижимость.

6. *Ипотека как механизм финансирования недвижимости.*

Предполагаемое содержание: современное российское законодательство об ипотеке. Анализ рынка инвестиций и инвестиционных товаров. Типы ипотечных кредитов и их основные характеристики. Оценка эффективности привлечения заемного капитала. Управление рисками при финансировании недвижимости. Гарантии возврата кредита. Пути повышения эффективности привлечения заемных средств при финансировании недвижимости.

7. *Ипотечное кредитование в России. Характеристика текущей ситуации в Московской области.*

Предполагаемое содержание: законодательство об ипотеке. Основания возникновения ипотеки, цели, формы договора. Анализ инструментов финансирования (сумма платежа, срок, ставка %). Оценка залога при кредитовании недвижимости. Российская прак-

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 51 из 72
--	--	---

тика ипотечного кредитования.

8. *Обременение земельных участков.*

Предполагаемое содержание: причины обременения земельных участков. История вопроса. Законодательство об обременении земельных участков. Особенности сделок с обремененными земельными участками. Влияние обременения на стоимость земельного участка. Анализ и прогноз развития рынка земельных участков в Московской области.

9. *Налогообложение недвижимости.*

Предполагаемое содержание: законодательство о налогообложении. Проблемы определения налогооблагаемой базы. Сделки с недвижимостью и их налогообложение. Влияние налогообложения на стоимость объекта недвижимости. Пути сокращения выплат. Значение налога на недвижимость при формировании бюджетов различных уровней.

10. *Страхование объектов недвижимой собственности.*

Предполагаемое содержание: сущность и причины страхования недвижимости. Определение рисков при владении недвижимостью и операциях с ней. Необходимость и процедура оценки при страховании. Проблемы оценки. Проблемы страховых услуг в РФ.

11. *Операции на рынке недвижимости.*

Предполагаемое содержание: характеристика операций, совершаемых на рынке недвижимости: аренда, купля - продажа и т.д. Операции с земельными участками, аренда земельного участка под объекты застройки; Аренда нежилого фонда. Методические подходы к определению величины арендной платы. Особенности совершения сделок с недвижимостью, находящейся в государственной собственности. Особенности оценки недвижимости для конкретной операции.

12. *Продажа объектов недвижимости.*

Предполагаемое содержание: правовое регулирование вопроса. Основные способы продажи, в том числе через приватизацию предприятий. Особенности продажи незавершенного строительства. Организация продажи имущества через торги, аукционы, акционирование. Основные этапы совершения сделок с недвижимостью. Регистрация прав на недвижимость и сделок с ней в Московской области. Условия и формы вступления в имущественные права.

13. *Посредническая деятельность на рынке недвижимости.*

Предполагаемое содержание: особенности рынка недвижимости России. Основные виды посреднических операций на рынке недвижимости. Функции посредников. Формы отношений посредников с продавцами и покупателями (арендаторами и арендодателями). Риелторы и их функционально - правовые обязанности. Взаимодействие риелторов с потребителями их услуг. Развитие рынка посреднических услуг в России, в Московской области и его перспективы.

14. *Инвестиции в недвижимость.*

Предполагаемое содержание: необходимость инвестиций в недвижимость. Виды инвестиций в недвижимость, их характеристика. Источники инвестиций, факторы влияния на объем инвестиций в недвижимость. Привлекательность инвестиций в недвижимость, методы определения затрат и доходов при определении привлекательности инвестиций. Пути повышения эффективности инвестиций в недвижимость.

15. *Показатели рынка недвижимости.*

Предполагаемое содержание: Основные показатели рынка недвижимости. Емкость рынка. Определение, характеристики. Основные факторы, определяющие емкость рынка. Объем инвестиций. Количество и структура объектов недвижимости, предлагаемых к реализации или к другим видам операций. Количество сделок и средняя стоимость одной сделки на рынке недвижимости. Структура проведенных операций на рынке недвижимо-

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 52 из 72
---	---	---

сти. Анализ рынка недвижимости Московской области.

16. *Регулирование рынка недвижимости и операций, совершаемых на нем.*

Предполагаемое содержание: государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью. Роль регуляторов в формировании рынка недвижимости. Влияние регулирования на стоимость конкретных объектов недвижимости.

17. *Управление недвижимостью.*

Предполагаемое содержание: виды и методы управления недвижимостью, принципы и структура управления, эффективность управления недвижимостью, принципы эффективности управления земельными участками, принципы управления собственностью территорий. Критерии эффективности управления недвижимостью.

Оформление проектов и презентаций в соответствии с требованиями методических указаний по самостоятельной работе студентов.

Количество слайдов презентации – 10-12. Формат файла презентации MS Power Point.

Результаты выполнения группового проекта предоставляются преподавателю в печатной и электронной форме.

Раздел 6. Подходы к оценке стоимости объектов недвижимости

Вид задания: защита группового проекта группового проекта «Оценка стоимости объекта недвижимости».

Целью данного группового проекта является закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков в области оценки недвижимости на основе самостоятельного изучения и обобщения законодательных актов и специальной экономической литературы, проведение расчетов по определению стоимости объекта коммерческой недвижимости.

Содержание задания:

Групповой проект должен выполняться с использованием содержащихся в составе задания исходных данных.

Групповой проект состоит из введения, четырех разделов, заключения и списка литературы.

Примерная трудоемкость выполнения группового проекта по отдельным разделам приведена в таблице 17.

Таблица 17.

Примерная трудоемкость выполнения разделов группового проекта

Наименование разделов	Трудоемкость, %
Введение	3
1. Постановка задачи оценки	8
2. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости	8
3. Определение стоимости здания различными подходами к оценке недвижимости	
3.1. Использование затратного подхода	35
3.2. Использование сравнительного подхода	23
3.3. Использование доходного подхода	10
4. Сведение стоимостных показателей в итоговую оценку стоимости недвижимости	8
Заключение	3

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 53 из 72
---	---	----------------------------------

Список литературы	2
-------------------	---

В групповом проекте необходимо раскрыть используемый понятийный аппарат. Таблицы и рисунки, содержащиеся в работе, должны иметь соответствующие ссылки и расшифровки условных обозначений. После занесения результатов проведенных расчетов в таблицы, необходимо представить примеры выполнения соответствующих вычислений.

В конце каждого раздела работы необходимо сформулировать основные выводы, отражающие мнение студентов относительно полученных результатов.

В групповом проекте приняты следующие условные обозначения:

цен. – объект расположен в центре города;

с/о – объект расположен в районе средней отдаленности;

отд. – объект расположен в отдаленном районе;

гл. – объект находится на главной улице города;

втр. – объект находится на второстепенной улице города;

A1...A9 – аналогичные объекты недвижимости 1, 2, ..., 9, проданные на рынке;

низк. – низкая несущая способность грунтов;

сред. – средняя несущая способность грунтов;

выс. – высокая несущая способность грунтов.

Введение

Во введении к групповому проекту следует дать определение недвижимости и рынка недвижимости, показать актуальность оценочной деятельности и ее нормативное обеспечение, назначение и использование результатов оценки. Привести цель и задачи группового проекта. Описать предмет, объект исследования и краткое содержание по отдельным разделам.

1. Постановка задачи оценки

Начальным этапом процесса оценки является постановка задачи оценки. На данном этапе выявляется базовая информация, определяющая весь процесс оценки. Этап включает следующую последовательность действий:

- 1) идентифицируется и описывается объект оценки;
- 2) устанавливаются оцениваемые имущественные права. Объекты недвижимости могут иметь различные правовые режимы (собственность, аренда и т.д.), каждый из которых будет иметь различную величину стоимости;
- 3) указывается дата оценки;
- 4) описывается цель оценки, которая определяет возможность использования результатов оценки. Недвижимость является объектом различных сделок. Оценка производится всегда с какой-либо конкретной целью (купля-продажа, залог, исчисление налогов, страхование и т.д.);
- 5) определяется вид оцениваемой стоимости, соответствующий цели оценки. Один и тот же объект недвижимости может иметь ряд отличных по величине видов стоимости. Во избежание неверного трактования результатов оценки, оцениваемый вид стоимости должен указываться;
- 6) отражаются другие условия проведения оценки.

В процессе выполнения группового проекта необходимо определить *стоимость одноквартирного необорудованного объекта коммерческой недвижимости*. Основная информация об оцениваемом объекте приведена по вариантам в прил. 3 и 4, часть информации необходимо будет добавить после выполнения соответствующих разделов работы.

В данном разделе необходимо поставить задачу для определения стоимости объекта в соответствии с обозначенными выше позициями, а именно:

	3 ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 54 из 72
---	---	---

1) идентификация объекта оценки должна включать следующие сведения: функциональное назначение здания (определяется после анализа лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости), район местоположения и адрес (последний устанавливается абстрактно).

Описывается здание: характеристики, площадь, конструктивные особенности, этажность, транспортная доступность, наличие оборудования, состояние (определяется после оценки физического износа).

Описывается земельный участок, на котором расположено здание: площадь, наличие асфальтобетонного покрытия, несущая способность грунтов. Для определения площади земли необходимо схематично изобразить оцениваемое здание и добавить с каждой свободной стороны *от 3 до 10 м*, чтобы в итоге застроенная зданием площадь составляла от *20 до 40 % площади участка*.

Рисунок с принятыми условными обозначениями приводится в пояснительной записке группового проекта;

2) оцениваемый объект находится в собственности. Здесь необходимо указать собственника, его адрес и правоустанавливающий документ, на основании которого собственник имеет право на объект (план приватизации, договор купли-продажи, соглашение о передаче в уставный капитал и т.д.). По желанию студентов собственником может быть одно или несколько (указываются доли собственности для каждого) физических или юридических лиц;

3) дата оценки (число, месяц, год) может быть установлена по дате выполнения группового проекта;

4) цель оценки описывается в соответствии с заданием;

5) в соответствии с определенной в предыдущем пункте целью оценки устанавливается вид стоимости и приводится его определение. При описании, если таковое имеет место, необходимо указать и объяснить конкретные проценты.

При описании вида стоимости необходимо учесть:

– залоговая стоимость составляет 30–70 % от рыночной стоимости в зависимости от ликвидности объекта;

– размер доли имущества и соответствующая величина ее стоимости зависят от совладельцев недвижимости. Устанавливаются произвольно;

– при продаже в ограниченный период времени рыночная стоимость снижается на 10–20 % в зависимости от ликвидности объекта;

6) различные другие условия в настоящем групповом проекте не рассматриваются.

2. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости

При выполнении данного раздела необходимо изучить сущность принципа лучшего и наиболее эффективного использования (ЛНЭИ) недвижимости, его обязательные критерии и этапы анализа.

При выполнении группового проекта следует исходить из того, что вариант использования земли уже является наилучшим.

При анализе ЛНЭИ здания необходимо изучить соответствие варианта использования необходимым критериям:

1) законодательная разрешенность. Предполагается, что оцениваемое здание не нарушает действующие нормы и законодательство;

2) физическая осуществимость. Анализируются возможные варианты использования в соответствии с конструктивными особенностями здания;

3) экономическая целесообразность. Обоснование с точки зрения окупаемости инвестированного капитала. Оценивается возможная доходность, по данным табл. 18, для

каждого законодательно разрешенного и физически осуществимого варианта использования здания;

4) максимальная доходность. Выбор из всех законодательно разрешенных, физически осуществимых и экономически целесообразных вариантов использования такого варианта, который обеспечивает максимальную доходность, а следовательно, и максимальную текущую стоимость.

Таблица 18.

Ставки аренды коммерческой недвижимости за месяц, р./м²

Тип здания	Назначение	Площадь, м ²	Местоположение		
			отд.	с/о	цен.
Административное	Офис, банк	До 200	320	500	800
		200–500	300	450	700
		500–1000	250	400	600
		Более 1000	160	350	550
Складское	Склад, автогараж	До 200	400	350	280
		200–500	380	300	250
		500–1000	280	250	180
		Более 1000	260	240	160
Производственное	Пищевое производство, мастерская ремонта, СТО, предприятие легкой промышленности, дерево- и металлообработка	До 200	350	400	350
		200–500	360	350	300
		500–1000	320	300	200
		Более 1000	300	280	180
Общественного питания	Столовая, ресторан, кафе	До 200	300	450	1100
		200–500	280	400	1000
		500–1000	220	350	800
		Более 1000	150	330	700
Торговое	Магазин, супермаркет, выставочный центр, аптека	До 200	380	600	1000
		200–500	350	500	900
		500–1000	250	400	700
		Более 1000	180	380	600

В подтверждение выбранного варианта использования в данном разделе также необходимо подробно описать местоположение объекта оценки и соседнее окружение (соседние здания, инфраструктура и т.д.). Для этого студентами самостоятельно выбирается конкретное местоположение объекта в соответствующем варианте района.

В заключение раздела делается вывод о функциональном назначении оцениваемого объекта.

3. Определение стоимости здания различными подходами к оценке недвижимости

Традиционными подходами определения стоимости недвижимости являются затратный, сравнительный и доходный. В рамках каждого подхода используются определенные методы расчета. В результате применения этих подходов получаются три различные величины стоимости одного и того же объекта, на основании которых определяется итоговая ве-

личина стоимости.

3.1. Использование затратного подхода

Затратный подход основан на определении стоимости недвижимости исходя из стоимости земельного участка и затрат на возведение имеющихся на нем улучшений за вычетом накопленного износа. Основная расчетная формула:

$$C_{ЗП} = C_З + C_{НС} - И_Н, \quad (9)$$

где $C_{ЗП}$ – стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках затратного подхода, тыс. р.;

$C_З$ – стоимость земельного участка, тыс. р.;

$C_{НС}$ – стоимость нового строительства здания, тыс. р.;

$И_Н$ – накопленный зданием износ, тыс. р.

Для оценки стоимости земельного участка используется метод прямого сравнения продаж. По своей сути, данный метод относится к сравнительному подходу, однако его расчетные модели используются и в других подходах. В частности, в рамках затратного подхода необходимо оценить величину затрат, необходимых на приобретение земельного участка под строительство. Для этого анализируются цены аналогичных участков. При этом имеющиеся различия между сравниваемыми объектами корректируются путем введения соответствующих поправок.

Начальным этапом метода прямого сравнения продаж является изучение рынка и сбор информации об объектах-аналогах, т.е. таких объектах, которые схожи с оцениваемым. Данные о проданных на рынке аналогах приведены в табл. 19.

Таблица 19.

Данные о продажах земельных участков

Характеристики	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Цена продажи, тыс. р.	1650	4500	6020	4200	4375	2025
Размер, м ²	1000	5000	4300	2800	3500	1500
Права собственности	Частная	Сервитут	Государственная	Сервитут	Государственная	Частная
Условия финансирования	Типичные	Кредит	Типичные	Типичные	Типичные	Кредит
Условия продажи	Срочная продажа	Срочная продажа	Типичные	Особые 1*	Типичные	Особые 2**
Дата продажи	3 мес. назад	9 мес. назад	Наст. время	6 мес. назад	3 мес. назад	6 мес. назад
Местоположение	цен.	отд.	с/о	цен.	отд.	с/о
Асфальтобетонное покрытие	До 10 %	До 30 %	До 50 %	До 30 %	До 50 %	До 10 %
Несущая способность грунтов	низк.	выс.	сред.	сред.	низк.	выс.

* Сделка между партнерами по бизнесу.

** Приобретение соседнего участка для расширения существующего.

После того, как определены объекты-аналоги, необходимо подобрать единицы сравнения, поскольку количественные характеристики объекта оценки и аналогов отличаются. В данном групповом проекте будем оперировать ценой за единицу площади, т.е. единицей сравнения будет цена 1 м².

Следующим этапом метода прямого сравнения продаж является внесение поправок на выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов. На

данном этапе требуется ответить на вопрос, за какую сумму был бы продан аналог, обладай он теми же характеристиками, что и объект оценки.

Основное правило внесения процентных поправок: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

Внося поправки, необходимо помнить, что корректировкам подвергаются объекты-аналоги, объект оценки никогда не подвергается корректировкам.

При внесении поправок необходимо подвергнуть корректировкам каждую отличающуюся характеристику – элемент сравнения. Элементы сравнения принято делить на две группы. Первая группа – элементы, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (поправки проводятся путем применения каждой последующей поправки к предыдущему результату скорректированной цены). Первая группа включает в себя: состав передаваемых прав собственности, условия финансирования сделки, условия продажи, время продажи.

Вторая группа – элементы, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (производятся путем применения поправок каждого элемента к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в произвольном порядке). Состав второй группы: местоположение, физические и экономические характеристики, дополнительные компоненты.

Расчет скорректированных цен земельных участков необходимо провести по форме табл. 20.

Таблица 20.

Расчет скорректированных цен земельных участков

Элементы сравнения	Объект оценки	A1	A2	A3	A4	A5	A6
Цена продажи объекта, р.							
Размер, м ²							
Цена единицы сравнения, р./м ²							
Оцениваемые права собственности:							
– процент отличия							
– корректировка, р.							
– скорректированная цена, р.							
Условия финансирования:							
– процент отличия							
– корректировка, р.							
– скорректированная цена, р.							
Условия продажи:							
– процент отличия							
– корректировка, р.							
– скорректированная цена, р.							
Дата продажи:							
– процент отличия							
– корректировка, р.							
– скорректированная цена, р.							
Местоположение:							
– процент отличия							

3  РГУТиС	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС <i>Лист 58 из 72</i>
---	--	--

– корректировка, р.							
Асфальтобетонное покрытие:							
– процент отличия							
– корректировка, р.							
Несущая способность грунтов:							
– процент отличия							
– корректировка, р.							
– скорректированная цена, р.							

Размер величины поправок, необходимых для расчета скорректированных цен земельных участков, определен по результатам исследования рынка:

- наличие сервитута (обременения) снижает стоимость на 12 %, по причине дополнительных процедур согласования государственные объекты стоят на 10 % меньше частных;

- кредиты предоставляются под 15 %;

- условия срочной продажи изменяют цену на 10 %, при сделке между партнерами по бизнесу цена была занижена на 8 %, особая заинтересованность покупателя при приобретении соседнего участка для расширения бизнеса позволила продавцу завысить цену на 7 %;

- за 3 мес. цены на рынке возросли на 2 %, за 6 мес. – на 4 %, за 9 мес. – на 8 %;

- разница в ценах по районам: цен. и с/о – 20 %, с/о и отд. – 10 %, цен. и отд. – 30 %;

- разница в ценах при наличии асфальтобетонного покрытия на площади до 10 % участка по сравнению с площадью до 30 % составляет 2 %, до 30 % по сравнению с площадью до 50 % – 3 %, до 10 % по сравнению с площадью до 50 % – 5 %;

- разница в ценах между низк. и сред. несущей способностью грунтов – 3 %, сред. и выс. – 4 %, низк. и выс. – 7 %.

Для вывода о стоимости земельного участка необходимо провести согласование полученных скорректированных цен. Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей с их характеристиками. Согласование проводится в соответствии с имеющимися отличиями аналогов от оцениваемого объекта.

Для согласования широко используются различные методы. В частности, суждение о стоимости объекта можно принять в результате анализа четырех показателей:

- 1) среднего арифметического значения скорректированных цен;

- 2) модального значения. Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду. Могут быть взяты наиболее близкие часто встречающиеся вместе значения;

- 3) медианного значения. Медиана – середина ранжированного числового ряда. Для определения медианы необходимо записать все цены от минимального до максимального значения и выбрать значение, находящееся в центре ряда, либо среднее между двумя – при четном количестве значений;

- 4) скорректированной цены самого похожего на оцениваемый объект аналога. Чем меньше количество и величина поправок, тем больше аналог похож на объект оценки.

Стоимость земельного участка в итоге принимается как среднее арифметическое между значениями приведенных выше показателей.

Следующий этап затратного подхода – расчет издержек, необходимых на воспроизводство нового здания, являющегося точной копией оцениваемого. Один из методов

оценки стоимости нового строительства – метод укрупненных обобщенных показателей стоимости на единицу сравнения.

В качестве единицы сравнения в данной работе принимается 1 м². Для получения стоимости нового строительства объекта оценки величина укрупненного обобщенного показателя стоимости умножается на количество единиц сравнения объекта оценки. Расчет величины укрупненного обобщенного показателя стоимости на 1 м² необходимо выполнить по форме табл. 21.

При расчете стоимости нового строительства необходимо учесть следующую информацию:

- заработная плата составляет 35 % от стоимости материалов;
- накладные расходы – 25 % от прямых затрат;
- прибыль подрядчика – 12 % от суммы прямых и накладных затрат;
- оплата услуг проектно-сметных организаций – 5 % от прямых затрат;
- маркетинговые, рекламные, страховые расходы – 6 % от цены подрядчика;
- затраты на покупку энергетических мощностей – 10 % от цены подрядчика;
- налоги (НДС) – 18 % от суммы всех предыдущих затрат;
- прибыль инвестора – 30 % от понесенных расходов.

Таблица 21.

Расчет укрупненного обобщенного показателя стоимости при строительстве здания,
тыс. р./м²

№	Наименование	Затраты, тыс. р. на 1 м ² , по типам зданий				
		Админи- стративное	Складское	Производ- ственное	Общепит	Торговое
1	Прямые затраты					
1.1	СМР:					
	– материалы	3,80	1,80	2,30	3,40	3,10
	– заработная плата					
	– эксплуатационные расходы	0,50	0,20	0,25	0,40	0,45
	– прочие	0,20	0,10	0,10	0,20	0,20
	Итого прямые затраты					
1.2	Накладные расходы					
1.3	Прибыль подрядчика					
	Итого цена подрядчика					
2	Косвенные затраты:					
	– оплата услуг проектно-сметных организаций					
	– маркетинговые, рекламные, страховые расходы					
	– затраты на покупку энергетических мощностей					
	– налоги					
	Итого затраты инвестора					
3	Прибыль инвестора					

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 60 из 72
--	---	---

	Итого укрупненный обобщенный показатель стоимости				
--	---	--	--	--	--

Следующим этапом затратного подхода является оценка износа. Термин «износ» в теории оценки понимается как утрата полезности объекта, а следовательно, и его стоимости. Для оценки накопленного износа применяется метод разбивки, суть которого состоит в определении величины трех видов износа: физического, функционального и внешнего.

При определении общей величины накопленного износа методом разбивки используется формула

$$И_N = 1 - (1 - И_{\text{Физ}}/100) \times (1 - И_{\text{Функ}}/100) \times (1 - И_{\text{Вн}}/100), \quad (10)$$

где $И_{\text{Физ}}$ – физический износ здания, %;

$И_{\text{Функ}}$ – функциональный износ здания, %;

$И_{\text{Вн}}$ – внешний износ здания, %.

Физический износ определяется нормативным методом. Метод предполагает использование нормативных инструкций. В качестве примера в групповом проекте необходимо воспользоваться Правилами оценки физического износа жилых зданий¹.

Для оценки физического износа необходимо изучить степень повреждения конструктивных элементов здания по форме табл. 22.

Таблица 22.

Расчет физического износа здания						
№	Конструктивные элементы здания	Удельный вес по типам зданий, %		Количественная оценка износа	Износ конструктивного элемента, %	Итого износ, %
		пр-во*	адм.**			
1	Фундаменты	10	4			
2	Стены	34	23			
3	Перекрытия	16	18	–		
4	Кровля	7	12	–		
5	Полы	10	7	–		
6	Проемы	8	10	–		
7	Отделочные работы	3	8	–		
8	Инженерное оборудование	10	16	–		
9	Прочие работы	2	2	–		
	Итого	100	100	–		

* Здания производственные и складские.

** Здания административные, общепит, торговые.

Количественная оценка физического износа приводится по данным Приложения 5 только по фундаментам и стенам.

Физический износ конструктивного элемента определяется по величине количественной оценки для соответствующего интервала оценок, при необходимости производится интерполяция процентных значений физического износа. Расчет проводится с использованием Правил оценки физического износа жилых зданий, в которых также приве-

¹ ВСН 53-86. Правила оценки физического износа жилых зданий / Гос. ком. по гражд. стр-ву и архитектуре при Госстрое СССР. – М., 1988. – 70 с.

ден ряд конкретных примеров. Для остальных элементов износ определяется студентами самостоятельно исходя из уровня износа, оцененного по первым двум элементам.

Итоговая величина износа по каждому элементу определяется путем умножения удельного веса соответствующего элемента на значение износа. Итоговая величина физического износа всего здания определяется суммированием.

Делается вывод о состоянии здания:

- хорошее – если физический износ определен в размере до 20 %;
- удовлетворительное – если физический износ определен в размере от 20 до 40 %.

Функциональный износ здания оценивается студентами самостоятельно в интервале от 1 до 5 %. При этом на основе изучения специальной литературы необходимо объяснить оцененную величину с описанием конкретных признаков функционального износа.

Внешний износ оценивается аналогично функциональному в интервале от 1 до 10 %.

Процентное значение накопленного износа определяется по формуле (10).

Для оценки стоимостного значения накопленного износа полученный процент применяется к величине стоимости нового строительства здания.

В завершение данного подраздела необходимо вывести результат стоимости объекта, оцененный в рамках затратного подхода. Для этого используется формула (9).

3.2. Использование сравнительного подхода

Сравнительный подход основан на определении стоимости недвижимости на основе сравнительного анализа рыночных данных о продажах аналогичных объектов.

Одним из методов данного подхода является метод прямого сравнения продаж, который в данной курсовой работе использовался для оценки стоимости земельного участка. Применение метода прямого сравнения продаж в рамках сравнительного подхода подразумевает сравнение оцениваемого объекта (здания вместе с земельным участком) с аналогами, при этом суть метода и порядок расчета остаются теми же.

Данные о продажах сопоставимых объектов приведены в Приложениях 6 и 7, а также в табл. 23.

Таблица 23.

Данные о продажах коммерческой недвижимости

Аналоги	Площадь*, м ²	Место- положение	Транспортная доступность	Состояние
A1	+ 15 %	с/о	гл.	Хорошее
A2	– 25 %	с/о	гл.	Удовлетворительное
A3	+ 80 %	с/о	втр.	Хорошее
A4	– 35 %	отд.	втр.	Хорошее
A5	+ 40 %	отд.	гл.	Удовлетворительное
A6	+ 30 %	отд.	гл.	Хорошее
A7	+ 100 %	цен.	гл.	Хорошее
A8	– 50 %	цен.	гл.	Удовлетворительное
A9	– 10 %	цен.	втр.	Хорошее

* Относительно объекта оценки.

Элементы сравнения объектов-аналогов относятся ко второй группе – относящиеся непосредственно к объекту недвижимости. Предполагается, что условия сделки и состояние рынка были похожи. В качестве единицы сравнения необходимо принять все здание.

Расчет скорректированных цен объектов коммерческой недвижимости необходимо провести по форме табл. 24.

Таблица 24.

Расчет скорректированных цен объектов коммерческой недвижимости

Объекты сравнения	Площадь, м ²	Местоположение	Состояние	Транспортная доступность	Стоимость оборудования, тыс. р.	Цена продажи, тыс. р.	Цкх, тыс. р.		Поправки в долях			Скорректированная цена, тыс. р.
							оборудование	площадь	по местоположению	по состоянию	по транспортной доступности	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Объект оценки	20	отд.	Хорошее	гл.	0	–	–	–	–	–	–	–
A1	23	с/о	Хорошее	гл.	21	125	104	90,4	0,85	1	1	76,9
и т.д.												

Цкх – цена, приведенная по количественным характеристикам (по стоимости оборудования и площади), тыс. р.

На основании сравнительного анализа цен продаж известно, что различия в ценах аналогичных объектов коммерческой недвижимости за счет местоположения следующие:

- 15 % между расположенными в отдаленном районе и районе средней отдаленности;
- 10 % между центром и районом средней отдаленности.

Поправки на состояние объекта и условия транспортной доступности необходимо определить путем анализа подобранных аналогов (см. табл. 11, гр. 1–9). Для этого используется метод парных продаж.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одной характеристики, наличием которой и объясняется разница в ценах этих объектов.

При определении поправок необходимо учесть:

- 1) поправки определяются исходя из цен, приведенных к оцениваемому объекту по количественным характеристикам;
- 2) подбираются пары аналогов, имеющие только одно отличие, например одинаковое местоположение и транспортная доступность, но разное состояние;
- 3) при определении поправок по той или иной характеристике всегда делить цены аналогов с одинаковой с объектом оценки характеристикой на цену аналога с отличающейся характеристикой.

После определения поправок необходимо сделать вывод о различиях в ценах за счет той или иной характеристики (состояние и транспортная доступность) в процентах для каждого района города.

Данный метод позволяет рассчитать поправку на отличающуюся характеристику и

	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 63 из 72
---	--	---------------------------------------

затем использовать ее для корректировки на этот параметр цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога.

Скорректированные цены аналогов определяются с учетом всех поправок (гр. 13 табл. 11. определяется умножением гр. 9 на гр. 10, гр. 11, гр. 12). Затем необходимо провести согласование полученных цен. Для этого анализируются описанные в п. 3.1 показатели, а также рассчитывается скорректированная цена с учетом весовых коэффициентов.

Для расчета весовых коэффициентов применяется метод расстановки приоритетов.

При этом сравниваются пары сопоставимых продаж на основе оценки их влияния на итоговую стоимость объекта оценки. По данным принимаемой системы сравнений формируется квадратная матрица $A = \| a_{ij} \|$,

где a_{ij} – числовая мера, определяющая степень превосходства влияния на результат оценки одной сопоставимой продажи (X_i) над другой (X_j).

$a_{ij} = \{1,5 \text{ если } X_i > X_j; 1,0 \text{ если } X_i = X_j; 0,5 \text{ если } X_i < X_j\}$.

В завершение данного подраздела необходимо вывести результат стоимости объекта, оцененный в рамках сравнительного подхода. Для этого находится среднее арифметическое между пятью ценами, полученными в процессе согласования.

3.3. Использование доходного подхода

Доходный подход заключается в преобразовании в текущую стоимость недвижимости ожидаемых выгод, которые может принести использование или будущая продажа объекта. Для определения стоимости объекта оценки используется метод прямой капитализации дохода.

Преобразование будущих доходов в текущую величину стоимости осуществляется по формуле:

$$C_{\text{ДП}} = \text{ЧОД} / K_{\text{КАП}}, \quad (11)$$

где $C_{\text{ДП}}$ – стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода, тыс. р.;

ЧОД – чистый операционный доход оцениваемого объекта за год, тыс. р.;

$K_{\text{КАП}}$ – коэффициент капитализации.

Для определения ЧОД следует рассчитать потенциальный и эффективный валовые доходы.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это сумма всех ожидаемых поступлений от сдачи объекта в аренду. ПВД определяется за год с учетом ставок аренды (см. табл. 5), при этом для зданий, находящихся в удовлетворительном состоянии, ставку необходимо снизить на 30 %.

Эффективный валовой доход (ЭВД) – это величина, равная ПВД, за вычетом потерь от недозагрузки объекта и недосборов арендной платы.

ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого чистого годового дохода, полученного от объекта оценки после вычета всех операционных расходов (ОР) и резервов.

Расчет ЧОД осуществляется в виде отчета о доходах и расходах по форме табл. 25.

Таблица 25.

Отчет о доходах и расходах

Показатели	Сумма, р.	Порядок расчета
ПВД		
Убытки		5–10 % от ПВД, объяснить
ЭВД		

3  РГУТИС	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТИС Лист 64 из 72
---	--	----------------------------------

ОР:		
– налог на землю		12 р./м ² площади земли/квартал для цен., 7 – с/о, 2 – отд.
– налог на имущество		2 % в год от С _{НС} с учетом износа
– коммунальные расходы		10 р./м ² /мес. для производственных и складских зданий, 40 р./м ² /мес. для остальных
– расходы на управление		5 % от ЭВД для производственных и складских зданий, 15 % – для остальных
– страхование		0,1 % от С _{НС} в год
– обеспечение безопасности		15 % от ПВД
Резервы		2 % от С _{НС} в год
ЧОД		

Коэффициент капитализации определяется с учетом возмещения капитальных затрат. Коэффициент состоит из двух частей: ставки доходности на капитал и нормы возврата инвестированного капитала.

Для расчета ставки дохода используется метод кумулятивного построения, который состоит в суммировании ставки дохода и рисков, присущих объекту недвижимости.

Возмещение инвестированного капитала осуществляется прямолинейно (метод Ринга). Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100 %-ной стоимости объекта на остающийся срок полезной жизни. Остающийся срок полезной жизни объекта принимается равным от 10 до 30 лет в зависимости от привлекательности оцениваемой недвижимости, (оценивается студентами самостоятельно, объяснения приводятся в работе).

Коэффициент капитализации рассчитывается по форме табл. 26.

Таблица 26.

Расчет коэффициента капитализации	
Составляющие K _{КАП}	Значение*, %
Безрисковая ставка	8
Риск низкой ликвидности	2–6
Риск вложения в недвижимость	4–6
Риск инвестиционного менеджмента	3–5
Норма возврата капитала	3–10
Итого K _{КАП}	

* Значение определяется студентами самостоятельно в заданном интервале в зависимости от привлекательности оцениваемой недвижимости, соответствующие объяснения приводятся в работе.

В завершение данного подраздела необходимо вывести результат стоимости объекта, оцененный в рамках доходного подхода. Для этого используется формула (11).

4. Сведение стоимостных показателей в итоговую оценку стоимости недвижимости

После определения стоимости недвижимости тремя подходами к оценке, необходимо свести полученные стоимостные показатели в итоговую оценку стоимости объекта. При этом следует учитывать, что каждый из подходов имеет свои сильные и слабые сто-

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 65 из 72
--	---	----------------------------------

роны при применении к конкретной ситуации.

Для каждого из подходов к оценке выбирается вес. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Основные элементы сравнения: соответствие целям оценки, достоверность и достаточность используемой для анализа информации, соответствие оцениваемому типу и характеру использования недвижимости.

Студентам необходимо самостоятельно определить весовые коэффициенты значимости результатов каждого подхода, соответствующие объяснения должны быть приведены в работе. Например:

- затратный подход имеет наименьший вес и принимается равным 5 %, так как дисбаланс спроса и предложения на рынке таких объектов приводит к превышению рыночных арендных ставок и цен продаж над восстановительными издержками;
- анализ проводился на основе достоверной информации о достаточном количестве сопоставимых объектов, поэтому удельный вес подхода сравнительного анализа продаж в итоговом согласовании будет наибольшим и составит 85 %;
- оцениваемый объект относится к доходной недвижимости. Однако использованные в расчетах прогнозы и данные о доходах могут быть неточны, поэтому вес доходного подхода выше, чем затратного, и ниже, чем подхода сравнительного анализа продаж, и принимается равным 10 %.

Данные о сведениях полученных результатов в итоговую стоимость оцениваемого объекта заносятся в табл. 27.

Таблица 27.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Подходы к оценке недвижимости	Стоимость, тыс. р.	Весовой коэффициент
Затратный	6 900	0,05
Сравнительный	5 900	0,85
Доходный	6 400	0,10
Рыночная стоимость	6 000	1

В завершение необходимо определить величину стоимости оцениваемого здания в соответствии с поставленной целью оценки.

5. Заключение

Данный раздел должен содержать степень достижения поставленной цели группового проекта и характеристику решения поставленных задач.

По каждому разделу необходимо привести основные полученные результаты, дать итоговое заключение о величине полученной стоимости и возможностях ее использования.

Оформление проектов и презентаций в соответствии с требованиями методических указаний по самостоятельной работе студентов.

Количество слайдов презентации – 10-12. Формат файла презентации MS Power Point.

Результаты выполнения группового проекта предоставляются преподавателю в печатной и электронной форме.

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 66 из 72
--	--	---

Приложение 1.

Выбор региона для расчета индексов доступности жилья

Вари-	Регион
1	Новосибирская область
2	Кемеровская область
3	Красноярский край
4	Омская область
5	Республика Алтай
6	Алтайский край
7	Забайкальский край
8	Иркутская область
9	Тамбовская область
10	Курская область
11	Республика Бурятия
12	Республика Тыва
13	Республика Хакасия
14	Тюменская область
15	Свердловская область
16	Челябинская область
17	Хабаровский край
18	Сахалинская область
19	Чукотский автономный округ
20	Республика Саха (Якутия)
21	г. Москва
22	г. Санкт-Петербург
23	Владимирская область
24	Вологодская область
25	Волгоградская область
26	Ярославская область
27	Брянская область
28	Московская область
29	Тульская область
30	Воронежская область
31	Мурманская область
32	Липецкая область
33	Ульяновская область
34	Белгородская область
35	Самарская область
36	Орловская область

Приложение 3

Общие сведения об оцениваемом объекте

Ва- риант	Цель оценки	Место- распо- ложение	Транс- портная доступ- ность
--------------	-------------	-----------------------------	---------------------------------------

3 	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 67 из 72
--	--	---

1	Покупка	с/о	гл.
2	Продажа	отд.	втр.
3	Обмен	цен.	гл.
4	Вынужденная продажа в ограниченный период времени	отд.	втр.
5	Обеспечение кредита	цен.	гл.
6	Покупка доли имущества	с/о	втр.
7	Продажа доли имущества	цен.	гл.
8	Обмен доли имущества	с/о	втр.
9	Вынужденная продажа доли имущества в ограниченный период времени	отд.	гл.
10	Обеспечение кредита доли имущества	с/о	втр.
11	Покупка	отд.	гл.
12	Продажа	цен.	втр.
13	Обмен	отд.	гл.
14	Вынужденная продажа в ограниченный период времени	цен.	втр.
15	Обеспечение кредита	с/о	гл.
16	Покупка доли имущества	цен.	втр.
17	Продажа доли имущества	с/о	гл.
18	Обмен доли имущества	отд.	втр.
19	Вынужденная продажа доли имущества в ограниченный период времени	с/о	гл.
20	Обеспечение кредита доли имущества	отд.	втр.
21	Покупка	цен.	гл.
22	Продажа	отд.	втр.
23	Обмен	цен.	гл.
24	Вынужденная продажа в ограниченный период времени	с/о	втр.
25	Обеспечение кредита	отд.	гл.

Приложение 4

Характеристики объекта оценки

Вариант	Характеристика здания	Площадь, м ²	Конструктивные особенности здания*	Наличие асфальтобетонного покрытия (от площади участка)	Несущая способность грунтов
1	Пристройка	50×R	3	До 10 %	низк.
2	Отдельное	80×R	2	До 50 %	выс.
3	Отдельное	100×R	1	До 10 %	низк.
4	Пристройка	140×R	3	До 10 %	сред.
5	Пристройка	160×R	2	До 30 %	сред.
6	Отдельное	180×R	1	До 50 %	выс.
7	Отдельное	220×R	3	До 10 %	низк.
8	Пристройка	250×R	2	До 10 %	низк.

9	Пристройка	280×R	1	До 50 %	сред.
10	Отдельное	300×R	3	До 50 %	сред.
11	Отдельное	350×R	2	До 30 %	выс.
12	Пристройка	380×R	1	До 10 %	сред.
13	Пристройка	400×R	3	До 50 %	сред.
14	Отдельное	450×R	2	До 30 %	выс.
15	Отдельное	470×R	1	До 30 %	низк.
16	Пристройка	500×R	3	До 30 %	низк.
17	Пристройка	530×R	2	До 10 %	выс.
18	Отдельное	550×R	1	До 10 %	низк.
19	Отдельное	580×R	3	До 50 %	низк.
20	Пристройка	600×R	2	До 30 %	сред.
21	Пристройка	640×R	1	До 10 %	сред.
22	Отдельное	670×R	3	До 30 %	выс.
23	Отдельное	700×R	2	До 50 %	выс.
24	Пристройка	720×R	1	До 50 %	выс.
25	Отдельное	750×R	3	До 30 %	низк.

R – коэффициент, устанавливаемый руководителем группового проекта индивидуально для каждой группы в интервале от 1 до 2.

* Конструктивное решение (условное деление):

- 1 тип – помещения здания составляют 15–30 м² с коридором;
- 2 тип – одно помещение площадью 40–60 % от общей площади здания, остальные помещения меньшей площади;
- 3 тип – здание состоит из 1–3 помещений.

Приложение 5

Количественная оценка износа

Вариант	Фундамент	Износ фунда-мента	Стены	Износ стен
1	Ленточный крупноблочный	Ширина трещин до 1,5 мм	Кирпичные с облицовкой керамическими плитками	Трещины в кладке шириной 2 мм
2	Ленточный крупноблочный	Ширина трещин до 0,5 мм	Кирпичные с облицовкой керамическими блоками	Ширина трещин до 1 мм
3	Ленточный крупноблочный	Ширина трещин до 1,8 мм	Кирпичные	Глубина разрушения швов 3,5 см
4	Бетонный	Ширина раскрытия трещин до 0,5 мм	Несущие панели	Повреждения на площади до 2 %
5	Бетонный	Ширина раскрытия трещин до 0,2 мм	Мелкие блоки	Повреждения на площади до 4 %
6	Бетонный	Осадка с прогибом стен до	Мелкие блоки	Ширина трещин до 4 мм

3  РГУТиС	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС Лист 69 из 72
---	--	---

		0,005 от длины стены		
7	Бетонный	Осадка с прогибом стен до 0,003 от длины стены	Несущие панели	Повреждения на площади до 15 %
8	Бетонный	Ширина раскрытия трещин до 0,8 мм	Кирпичные с облицовкой керамическими блоками	Ширина трещин до 0,5 мм
9	Бетонный	Осадка с прогибом стен до 0,005 от длины стены	Несущие панели	Промерзания в 5 % помещений
10	Ленточный каменный	Ширина трещин до 2 мм	Кирпичные	Ширина трещин 2 мм
11	Ленточный каменный	Ширина трещин до 1,5 мм	Крупноразмерные блоки	Ширина трещин 1 мм
12	Ленточный каменный	Ширина трещин до 4 мм	Кирпичные с облицовкой керамическими плитками	Трещины в швах шириной 1,8 мм
13	Ленточный каменный	Ширина трещин до 3 мм	Кирпичные	Трещины в швах шириной 2 мм
14	Ленточный каменный	Ширина трещин до 1 мм	Кирпичные	Ширина трещин 1,5 мм
15	Ленточный каменный	Ширина трещин до 5 мм	Кирпичные	Глубина разрушения швов 2 см
16	Железобетонный	Ширина раскрытия трещин до 1,3 мм	Несущие панели	Повреждения на площади до 8 %
17	Железобетонный	Ширина раскрытия трещин до 1 мм	Кирпичные с облицовкой керамическими блоками	Ширина трещин 1,5 мм
18	Железобетонный	Осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены	Несущие панели	Повреждения на площади до 18 %
19	Ленточный крупноблочный	Ширина трещин до 1,7 мм	Кирпичные с облицовкой керамическими плитками	Трещины в кладке шириной 2,5 мм
20	Ленточный крупноблочный	Ширина трещин до 1 мм	Кирпичные	Ширина трещин 1 мм
21	Ленточный крупноблочный	Ширина трещин до 2 мм	Крупноразмерные блоки	Ширина трещин 2 мм

	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС
		Лист 70 из 72

22	Железобетонный	Ширина раскрытия трещин до 1,5 мм	Несущие панели	Повреждения на площади до 10 %
23	Железобетонный	Ширина раскрытия трещин до 1,2 мм	Несущие панели	Повреждения на площади до 6 %
24	Железобетонный	Осадка с прогибом стен до 0,01 от длины стены	Кирпичные	Глубина разрушения швов 3 см
25	Железобетонный	Ширина раскрытия трещин до 0,8 мм	Несущие панели	Повреждения на площади до 4 %

Приложение 6.

Цены продаж сопоставимых объектов административного, торгового назначения и общественного питания, тыс. р.*

Вариант	Аналоги оцениваемого объекта								
	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9
1	695	426	1016	319	635	667	1343	328	580
2	1114	667	1610	510	1026	1068	2135	484	950
3	1382	827	2012	642	1277	1342	2658	605	1155
4	1948	1170	2821	892	1779	1869	3717	853	1616
5	2217	1352	3238	1020	2033	2136	4261	977	1836
6	2484	1489	3662	1202	2308	2403	4780	1089	2087
7	3036	1850	4454	1452	2838	2975	5902	1386	2551
8	3450	2068	5091	1668	3259	3393	6728	1513	2860
9	3934	2381	5635	1784	3643	3830	7520	1695	3203
10	4240	2577	6147	1912	3813	4095	8081	1928	3431
11	4945	3021	7178	2348	4448	4672	9294	2248	4128
12	5244	3268	7647	2552	4830	5205	10090	2440	4492
13	5670	3474	8050	2549	5238	5507	10621	2584	4680
14	6390	3723	9231	3028	5719	6190	11949	2895	5337
15	6486	4078	9654	2995	6175	6492	12710	2844	5601
16	7130	4376	10062	3428	6606	6674	13525	3026	5974
17	7564	4384	10922	3658	7012	7075	14341	3481	6332
18	7845	4550	11335	3789	7280	7623	14604	3629	6562
19	8004	5068	11957	3986	7371	8042	15676	3510	6634
20	8280	5263	12390	4164	7951	8009	15932	3966	7208
21	9182	5294	13240	4079	8489	8913	17374	3873	7696

3  РГУТиС	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС
		Лист 71 из 72

22	9626	5942	13483	4685	8955	9393	17791	4055	8084
23	10110	6291	14087	4981	9376	9819	19102	4236	8007
24	10436	6481	15040	4588	9151	10141	19698	4957	8806
25	10950	6754	15093	4780	10232	10631	20595	4539	9229

* Цены умножать на коэффициент R.

Продолжение приложения 6

Цены продаж сопоставимых объектов производственного и складского назначения, тыс. р.*

Вариант	Аналоги оцениваемого объекта								
	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9
1	465	288	681	212	424	445	900	227	389
2	746	446	1073	340	687	712	1427	323	645
3	922	551	1342	430	853	897	1773	403	774
4	1304	784	1882	595	1186	1246	2478	571	1083
5	1481	910	2165	680	1356	1424	2844	655	1226
6	1656	993	2455	820	1545	1602	3186	726	1401
7	2024	1243	2979	985	1906	1996	3954	943	1713
8	2300	1379	3414	1137	2200	2281	4516	1009	1906
9	2646	1609	3757	1190	2456	2584	5042	1130	2135
10	2860	1749	4135	1275	2542	2760	5426	1322	2288
11	3335	2056	4830	1605	2965	3115	6196	1542	2794
12	3496	2221	5098	1744	3220	3515	6727	1673	3043
13	3830	2371	5367	1699	3543	3728	7081	1777	3155
14	4320	2482	6212	2072	3813	4188	7966	1988	3621
15	4324	2782	6501	1997	4184	4400	8550	1896	3809
16	4830	2997	6708	2366	4487	4449	9099	2017	4068
17	5126	2923	7367	2532	4767	4716	9650	2411	4312
18	5315	3033	7646	2621	4950	5175	9736	2519	4465
19	5336	3469	8066	2754	4914	5461	10542	2340	4423
20	5520	3609	8365	2889	5409	5339	10621	2756	4920
21	6238	3530	8946	2719	5778	6065	11709	2582	5255
22	6544	4095	8989	3262	6117	6412	11860	2703	5529
23	6890	4360	9391	3494	6411	6704	12906	2824	5338
24	7124	4496	10210	3059	6100	6937	13326	3505	6060
25	7500	4686	10062	3186	7055	7294	13957	3026	6369

* Цены умножать на коэффициент R.

Приложение 7

Стоимость оборудования, входящего в состав объектов-аналогов, тыс. р.*

Вариант	Аналоги оцениваемого объекта								
	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9
1	5	12	10	Нет	Нет	Нет	15	25	8
2	10	5	Нет	Нет	9	Нет	11	Нет	35
3	2	Нет	Нет	5	6	7	3	Нет	11
4	16	12	4	Нет	Нет	Нет	Нет	6	15

3  РГУТиС	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТУРИЗМА И СЕРВИСА»	СК РГУТиС <i>Лист 72 из 72</i>
---	--	--

5	9	28	18	Нет	Нет	Нет	12	9	6
6	Нет	Нет	40	55	20	Нет	Нет	Нет	28
7	Нет	30	27	50	42	38	60	55	35
8	Нет	Нет	60	75	82	56	90	Нет	Нет
9	70	65	Нет	Нет	84	92	85	Нет	Нет
10	100	95	110	Нет	Нет	90	115	112	Нет
11	115	126	134	118	Нет	Нет	Нет	130	125
12	Нет	125	Нет	130	Нет	133	Нет	140	145
13	150	165	Нет	Нет	154	168	Нет	163	105
14	180	Нет	175	160	Нет	183	Нет	172	190
15	Нет	190	195	Нет	202	218	230	Нет	225
16	230	240	Нет	242	251	Нет	248	Нет	255
17	250	Нет	256	280	276	Нет	268	273	270
18	255	Нет	267	284	290	281	Нет	300	271
19	Нет	270	285	290	Нет	300	275	Нет	Нет
20	Нет	300	315	340	325	Нет	Нет	335	345
21	350	Нет	360	Нет	355	370	380	Нет	375
22	380	400	Нет	415	440	450	Нет	Нет	420
23	450	500	Нет	520	480	475	515	Нет	Нет
24	500	525	550	Нет	Нет	530	580	600	570
25	600	550	Нет	Нет	700	620	680	Нет	650

* Цены умножать на коэффициент R.