

Файл – 1.

Задача 1.

Объект недвижимости	По характеру использования	По целям владения	По степени специализации	По степени готовности и к эксплуатации	По воспроизводимости в натурной форме
Здание государственной публичной библиотеки	Для специальных целей	Для освоения и развития	Специализированная	Введенное в эксплуатацию	Воспроизводимое
Парк Победы на Поклонной горе	Для специальных целей	Для освоения и развития	Неспециализированное	Введенное в эксплуатацию	Не воспроизводимое
Квартира в ЖК «Алые паруса»	Для жилья	Для проживания владельца	Неспециализированное	Введенное в эксплуатацию	Воспроизводимое
Реконструируемое здание управы округа	Для коммерческих и производственных целей	Для ведения бизнеса	Специализированное	Требующее реконструкции	Воспроизводимое
Месторождение алмазов в Якутии	Для специальных целей	Для освоения и развития	Специализированное	Введенное в эксплуатацию	Не воспроизводимое
Отремонтированное здание детского дома	Для специальных целей	Для проживания	Специализированное	Введенное в эксплуатацию	Возводимое

Задача 2. Представьте в систематизированном виде характеристики недвижимости как экономического блага, товара, источника дохода. Решение задачи 2 оформить в виде таблицы:

Экономическое благо	Товар	Источник дохода
Обладание благом является целью потребителя недвижимости обладать максимальной полезностью среди других благ,	Производимый товар отличается от обладателя экономических благ тем, что является для него не целью, а средством: товар	Отличается особенностью данной формы является то, что благо в этом случае не меняет своего владельца, т.е. не происходит смены

поскольку удовлетворяет жизненно важную материальную потребность в жилье и делает возможно самое нормальное существование человека	производится не для собственности потребителя, а для продажи по возможно более высокой цене	собственности. Собственник либо сам использует благо в качестве средства извлечения дохода, либо передает за плату право получения дохода от использования блага другими лицами
--	---	--

Задача 3. Представьте в систематизированном виде характеристики недвижимости как физического объекта; объекта экономических, правовых и социальных отношений. Решение задачи 3 оформите в виде таблицы:

Физический объект	Объект экономических отношений	Объект правовых отношений	Объект социальных отношений
Данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, об окружающей среде, подъездных путях, коммунальных услугах, поверхностях и почвенном слое, ландшафте	К недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначения невозможно, в т.ч. леса, многолетнего насаждения	Недвижимое имущество является особой разновидностью имущества и объектов гражданских прав в целом	Социальная роль состоит в удовлетворении физиологических, психологических, интеллектуальных и других потребностей. Все, что нужно человеку для выживания и достает для жизни, он получает в конечном счете от земли. Владение недвижимостью престижно в общественном сознании и необходимо для формирования цивилизованного среднего слоя

Задача 4. Используя представленную ниже информацию, сформируйте и проранжируйте факторы спроса и предложения (по 5 основным с вашей точки зрения) на объекты недвижимости.

Факторы спроса:

- Платежеспособность;
- Изменение численности населения;

- Изменение во вкусах и предпочтениях;
- Условия и доступность финансирования;
- Ставки налогов.

Факторы предложения:

- Интенсивность строительства;
- Положение в строительной индустрии;
- Текущее и потенциальные изменения в строительной технологии;
- Соотношение затрат на строительство и цен продаж недвижимости;
- Затраты на улучшение неосвоенных земельных участков и имеющих их предложения.

Задача 5. На основе представленной ниже информации (табл. 3) привести примеры использования принципов оценки недвижимости.

1. <
2. <
3. >
4. >
5. <

Задача 6. Определить корректировку цен продаж на наличие гаража на даче методом парного анализа продаж, на основе описания недавно проданных аналогичных дачных участков.

Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики. В основе данного метода лежит следующее логическое рассуждение: если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

Пары: 1 и 4; 2 и 5; 3 и 6; 7 и 8; 9 и 10.

Характеристики дачных	Пары продаж с единственным отличием
-----------------------	-------------------------------------

участков	1	2	3	4	5
Цена продажи дачи с гаражом, тыс. д. е	40	55	52	60	57
Цена продажи дачи без гаража, тыс. д.е.	52	50	50	34	45
Разница в ценах, тыс. д.е.	12	5	2	26	12
Среднеарифметическое	11,4				
Мода	12				
Медиана	14				
Корректировка на наличие гаража	-12; 5; 2; 26; 12				

Задача 7. Определить стоимость складского помещения, расположенного в районе А, используя метод мультипликативных процентных отклонений, если известны следующие данные о продажах объектов аналогов.

№ продажи	Цена продажи	Корректировка в долях				Скорректированная цена продажи
		Дата продажи	Подъездные пути	Пожарная сигнализация	Район	
1	809,6	недавно	0,88	1	А	765,9
2	894	3 месяца назад	1	0,97	В	932,2
3	880	недавно	1,1	1	С	1040,9

Скорректированные цены:

$$A: C = 809,6 \times 0,88 \times 1,075 = 765,9 \text{ тыс. д. е.}$$

$$B: C = 894 \times 0,97 \times 1,075 = 932,2 \text{ тыс. д. е.}$$

$$C: C = 880 \times 1,1 \times 1,075 = 1040,6 \text{ тыс. д. е.}$$

Стоимость оцениваемого склада помещения составит:

$$C = \frac{765,9 + 932,2 + 1040,6}{3} = 912,9 \text{ тыс. д. е.}$$

Задача 8. Владелец принял решение о продаже застроенного дачного участка. Стоимость воспроизводства данного дома – 50 тыс. денежных единиц, его эффективный возраст – 10 лет; стоимость земельного участка – 15 тыс. денежных единиц. Недавно за 70 тыс. денежных единиц был продан расположенный в том же районе аналогичный объект. Строительные затраты на возведение того дома – 55 тыс. денежных единиц. Отдельная оценка земельного участка проданного объекта установила его стоимость – 20 тыс.

денежных единиц. Оценить предлагаемый на продажу дачный участок, если эффективный возраст строений сравниваемых дачных участков одинаков.

Решение:

$$C_{uc2} = 70 \text{ тыс. д. е.}$$

$$I_2 = 9,3 \text{ лет}$$

$$I_{\%} = 93\%$$

$$I_1 = 9,3 \text{ лет}$$

$$I_{\%} = 93\%$$

$$C_{uc2} = 65 \times 0,93 = 60,45 \text{ тыс. д. е.}$$

Задача 9. Оценить затратным подходом здание, площадью 700 кв.м., сроком экономической жизни – 50 лет и эффективным возрастом – 5 лет. Стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> недавно построенного аналогичного здания – 200 д.е.

Решение:

$$ПВС = \frac{700 \times 200 \times 50 \times 0,1}{5} = 140 \text{ тыс. д. е.}$$

Задача 10. Определить затраты на воспроизводство здания затратным подходом, если известно, что его площадь составляет 10000 кв.м., стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> аналогичных зданий – 500 д.е. В объекте оценки, в отличие от аналогов, добавлено дополнительное оборудование для обогрева воды на сумму 1,2 млн. денежных единиц.

Решение:

$$З = 10000 \times 500 + 1,2 = 6,2 \text{ млн. д. е.}$$

Задача 11. Оценить затратным подходом дачу с постройками, используя следующую информацию.

Решение:

$$ПВС = 50 \times 150 + 20 \times 45 + 200 + 700 = 9300 \text{ д. е.}$$

$$И = 9300 \times 0,12 = 1116 \text{ д. е.}$$

$$I_n = 1116 + 300 + 204 = 1620 \text{ д. е.}$$

$$C_{zn} = 9300 - 1620 = 7680 \text{ д. е.}$$

Задача 12. Рассчитать стоимость объекта доходным подходом по следующим данным.

Решение:

$$ПВД = 50 \times 100 = 5000 \text{ д. е.}$$

$$Убытки = 0,03 \times 5000 = 150 \text{ д. е.}$$

$$ДВД = 5000 - 150 = 4850 \text{ д. е.}$$

$$Управ. \text{ расх.} = 0,05 \times 4850 = 242,5 \text{ д. е.}$$

$$ОРА = 242,5 + 2 + 4 + 3,5 = 251 \text{ д. е.}$$

$$ЧОД = 4850 - 251 = 4599 \text{ д. е.}$$

$$C_m = 4599 \times 1,2 = 5518,8 \text{ д. е.}$$

Задача 13. Для объекта оценки рыночная ставка арендной платы составляет 8 д.е. за 1 кв.м., а чистая площадь, которая может быть сдана в аренду – 20000 кв.м. Определить стоимость объекта оценки с помощью: 1) общей ставки капитализации; 2) коэффициента действительного валового дохода (операционных расходов).

Решение:

$$ПВД = 8 \times 20000 = 160 \text{ тыс. д. е.}$$

$$НВД = 0,05 \times 160 = 8 \text{ тыс. д. е.}$$

$$ДВД = 160 - 8 = 152 \text{ тыс. д. е.}$$

$$ОР = 160 \times 0,45 = 72 \text{ тыс. д. е.}$$

$$ЧОД = 152 - 72 = 80 \text{ тыс. д. е.}$$

$$R = \frac{1 - 0.45}{0.07} = 7.86\%$$

$$R = \frac{1 - 0.45}{0.05} = 11\%$$

$$PV = \frac{80}{0,11} = 727,3 \text{ д. е.}$$

$$K_{обс} = \frac{190+270+176}{200+300+185} = 0,07$$

$$K_{оп} = 0,45$$

$$V = \frac{152}{0.05} = 3040 \text{ д. е.}$$

$$V = \frac{72}{0.45} = 160 \text{ д. е.}$$

$$Cm = \frac{72}{11\%} = 654,5 \text{ д. е.}$$

Задача 14. Банк выдает кредиты под покупку недвижимости на следующих условиях: 1) ставка капитализации для заемных средств - 20%; 2) коэффициент покрытия долга - 1,3; 3) отношение величины кредита к стоимости – 70%. Определить: 1) общую ставку капитализации; 2) ставку капитализации для собственных средств.

Решение:

$$R_0 = \frac{0.2 \times 1.3}{0.7} = 37.14\%$$

$$R_0 = \frac{1}{0.7} \times 0.2 \times (1 - 0.7) \times 0.3714 = 4.55\%$$

Задача 15. Оценщик устанавливает наиболее эффективное использование свободного участка земли. При первом из возможных вариантов использования, ожидается чистый операционный доход в размере 85 тыс.д.е. за первый год. Затраты на создание улучшений составят 400 тыс.д.е. По мнению оценщика, ставки капитализации для сооружений и земли составят 18% и 13% соответственно. Определить: 1) стоимость земельного участка; 2) земельную составляющую; 3) общую ставку капитализации; 4) общую стоимость объекта.

Решение:

$$Cт. зем. = 85 + 400 = 485 \text{ тыс. д. е.}$$

$$z = \frac{85}{485} = 17,5\%$$

$$R=31\%$$

$$C_m=485 \times 1,31=635,35 \text{ тыс. д. е.}$$

Задача 16. Ожидаемый чистый операционный доход от объекта недвижимости составит (в тыс.д.е.): 1 год – 20; 2 год – 40; 3 год – 60; 4 год – 60; 5 год – 80. По завершению 5-го года объект предполагается продать за 1500 тыс. денежных единиц. Безрисковая ставка дисконтирования составляет 10%; поправки: на риск ликвидности – 3%, на риск инвестиционного менеджмента – 2%. Рассчитать: 1) ставку дисконтирования с учетом риска; 2) текущую стоимость объекта при скорректированной на риск ставке дисконтирования.

Решение:

$$R=10+3+2=15\%$$

$$C_m=1500 \times 1,15+20+40+60+60+80=1985 \text{ тыс. д. е.}$$

Задача 17. Оценщик остановился на двух вариантах использования земельного участка: 1) строительство торгового центра; 2) строительство офисного здания. Стоимость строительства торгового центра оценивается в 730 тыс.д.е., коэффициент капитализации - 12%. Стоимость строительства офисного здания – 650 тыс. д.е., коэффициент капитализации – 15%. Определить наилучший и наиболее эффективный вариант использования земли на основе сопоставления вариантов (в тыс.д.е.).

Решение:

Торговый центр:

$$\text{Попр.} = 0,1 \times 250 = 25$$

$$\text{ДВД} = 250 - 25 = 225$$

$$\text{ЧОД} = 225 - 120 = 105$$

$$\text{ДОХ}_{\text{зд.}} = 105 \times 0,12 = 12,6$$

$$\text{ЧОД}_{\text{зем.}} = 105 - 12,6 = 92,4$$

$$\text{Ст. земли} = 730 \times 0,9 = 697$$

Офисное здание:

$$\text{Попр.} = 0,1 \times 200 = 20$$

$$\text{ДВД} = 200 - 20 = 180$$

$$\text{ЧОД} = 180 - 70 = 110$$

$$\text{ДОХ}_{\text{зд.}} = 110 \times 0,15 = 16,5$$

$$\text{ЧОД}_{\text{зем.}} = 110 - 16,5 = 93,5$$

$$\text{Ст. земли} = 650 \times 0,9 = 585$$

Эффективный первый вариант.

Задача 18. Определить стоимость земельного участка, наилучшим и наиболее эффективным способом использования которого, по мнению оценщика, является строительство склада. Затраты на строительство типового склада составят 1,5 млн.д.е., а прогнозируемый чистый операционный доход - 420 тыс.д.е. Анализ рыночных данных показал, что ставка капитализации для зданий такого типа составляет 25%, для земли – 20%.

Решение:

$$\text{Ст. зем.} = 1,5 \times 0,25 - 0,42 \times 0,8 = 39 \text{ тыс. д. е.}$$

Файл – 2.

Участники	Роль
Государство	Его роль основывается на важности удовлетворения нужд общества в жилых и нежилых помещениях, долей сектора в внутреннем валовом продукте государства, а также мультипликативным эффектом воздействия на схожие отрасли. На рынок недвижимости во все времена оказывали влияние ряд факторов, как положительных, так и отрицательных. К положительным факторам можно отнести: снижение Центральным банком ключевой ставки и государственное субсидирование рынка недвижимости. К отрицательным факторам можно отнести: снижение роста ВВП, высокие темпы инфляции, снижение реальных доходов населения, рост уровня безработицы.
Общественные организации	Ассоциации риэлтеров, оценщиков и т.п., обеспечивающие (вместе с государством) экономико-правовые отношения между участниками процесса финансирования «Н».

Кредиторы	<p>ПФ является наиболее сложным с точки зрения организации и планирования методом финансирования. Данный метод применим к проектам, стоимость которых значительно превышает текущие активы. Причина проста: спонсорам проекта чрезвычайно трудно убедить финансовое учреждение занять больше, чем стоит весь бизнес. Условия кредита в проектном финансировании корректируются в соответствии с ожидаемым денежным потоком, поэтому сроки, проценты и комиссии, связанные с погашением кредитов, корректируются индивидуально в зависимости от возможностей конкретного проекта. В настоящее время капитализация банковской системы США, Великобритании, Испании и других развитых европейских стран позволяет выдавать кредиты на капиталоемкие проекты. Однако в случае кредитов, превышающих несколько сотен миллионов евро, часто формируются синдикаты, в том числе международные. Банки и крупные банковские синдикаты, как правило, являются основными кредиторами проектов, предоставляя заемное финансирование в форме основного кредита или форме субординированного кредита.</p>
Инвесторы	<p>Физические и юридические лица (резиденты и нерезиденты), приобретающие «Н» и поддерживающие её в функционально пригодном состоянии. Именно они решают в какой ИП, когда и сколько инвестировать. Существуют 2 типа инвесторов : - активные : финансируют и занимаются строительством, развитием и управлением объекта; - пассивные : только финансируют ИП в сфере недвижимости, не принимая в нем дальнейшего участия.</p>
Девелоперы	<p>Девелопмент – вид профессиональной деятельности по управлению ИП в сфере «Н», одна из задач которой заключается в снижении рисков, связанных с развитием «Н». Девелопер – организатор , деятельность которого заключается в: 1. Анализе возможности реализации ИП : тенденций изменения законодательства, потребительских предпочтений, финансовоэкономические условия, перспектив развития региона; 2. Разработке плана реализации ИП : определении земельного участка (площадь, местоположение, коммуникации); оценке эффективности ИП; источниках финансовых ресурсов; получении разрешения на строительство и т.п. 3. Реализации ИП : привлечении финансовых ресурсов, проектностроительных организаций; контроле хода строительства (аренды или продажи</p>

	объекта полностью или по частям).
Финансовые институты	Коммерческие банки, пенсионные фонды, страховые компании и коммерческо-сберегательные учреждения которые сводят вместе владельцев сбережений и инвесторов и которые могут под обеспечение купленных ценных бумаг выпускать собственные ценные бумаги (с возможностью разделения первичной ценной бумаги на более мелкие доли, сделав её доступной для мелких держателей сбережений).

Файл – 3.

Выделяют пять факторов, которые могут в нынешнем году повлиять на развитие рынка недвижимости в РФ:

1. Рост стоимости квартир в новостройках;
2. Новые программы ипотеки;
3. Комплексное строительство;
4. Снижение площади жилья;
5. Повышение спроса на квартиры с чистовой отделкой и мебелью.

Кроме того, рынок первичного жилья вновь вернет свою актуальность, чему способствовало принятие 214-ФЗ о долевом строительстве. Не менее популярной остается арендуемая недвижимость. Рассмотрим подробно каждый фактор, а также почему он окажет свое влияние на строительную отрасль в 2023 году.

Рост цен на квартиры, и сокращение предложения в новостройках

Говоря про основные тенденции развития рынка недвижимости России, первое, о чем стоит упомянуть - это безусловный рост цен на жилье. Экономика страны и переход на проектное финансирование существенно сказались на этой тенденции. А опустившийся спрос на предложения в новостройках лишь «подлил масла в огонь». Чтобы стабилизировать ситуацию, предстоит сократить предложения, чего и стоит ожидать в настоящем году. Снижение цен на недвижимость, конечно, ожидать не стоит, но высока вероятность сокращения темпов роста стоимости за 1 м<sup>2</sup>.

Ипотечное кредитование и субсидированные ставки

Новые условия господдержки способствовали практически формированию тренда на ипотеку со второго полугодия 2022 года. Это направление лишь продолжит развиваться - по прогнозам коммерческих аналитиков, порядка 90% сделок будут закрываться с помощью кредитов. Так, к декабрю прошлого года количество заемщиков, которые обращались в банк за ипотечным кредитованием, выросло до 61 тысячи. А это в два раза больше, в сравнении с маем того же года и показателем в 30,4 тыс. оформленных кредитов. Весной появилось направление, которое также получит развитие в 2023 году - субсидирование ставки по ипотеке в рамках сотрудничества банков и застройщиков. Безопасность сделки делает ее востребованной, с учетом того, насколько сегодня покупатели жилья не хотят

рисковать. Несмотря на то, что увеличивается стоимость сделки, минимизируется ежемесячный платеж и снижаются риски, поэтому клиенты банков активно обращаются к субсидированным ставкам.

#### Продуманная инфраструктура ЖК

Анализ развития рынка недвижимости говорит о еще одной явной тенденции - спросу на продуманную жилую среду. Еще после локдауна в 2020 году, люди стали особенно ценить инфраструктурные объекты, находящиеся в пешем доступе. А уже в январе 2021 в 494-ФЗ и Градостроительный кодекс были внесены изменения, прежде всего, понятие комплексного развития территорий и их благоустройства. Теперь застройщики обязаны при составлении проекта учитывать близость расположения дорог, социальных объектов, зеленых зон. Уходит в прошлое «точечная» застройка, а более актуальной становится застройка микрорайонами со своей инфраструктурой. Строительные компании, которые комплексно развивают территорию ЖК, в 2023 году сохранят свои позиции в топе.

#### Снижение средней площади квартир

Как можно было отметить в последние годы, среди покупателей значительно повысился спрос на квартиры с небольшой площадью. В большинстве своем это были студии, однушки, евродвушки. Что способствовало такой тенденции и к чему она приведет уже в этом году?

#### Спрос на чистовую отделку и частичную обстановку

Спрос на квартиры с чистовой отделкой будет лишь расти, по мнению аналитиков. Для покупателей подобное приобретение - это сразу несколько плюсов. Ведь они получают не только недвижимость с уже готовым ремонтом, но и возможность практически сразу сдавать квартиру в аренду. За такую покупку приходится переплатить, но это вполне оправдано - из-за роста цен на строительные материалы, ремонт обошелся бы в разы дороже. Застройщик получает скидку за счет объемов закупок, поэтому выгода очевидна.