

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Курганский государственный университет»

Кафедра «Экономика и маркетинг»

## **ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Методические указания  
к выполнению контрольной работы  
для студентов заочной формы обучения  
специальности 080502 «Экономика и управление  
на предприятии (в машиностроении)»

Курган 2013

Кафедра :«Экономика и маркетинг»

Дисциплина: «Экономика недвижимости» (специальность 080502)

Составила: доцент, канд. экон. наук С.А. Косова

Утверждены на заседании кафедры « 27 » декабря 2012 г.

Рекомендованы методическим советом университета «14» февраля 2013 г.

## **Общие положения**

Методические указания разработаны в соответствии с рабочей программой курса «Экономика недвижимости» и предназначены для самостоятельного изучения рынка недвижимости, системы управления недвижимостью, методики оценки недвижимости.

Цель контрольной работы – овладение методологией эффективного управления недвижимостью на основе комплексного, системного подхода.

Контрольная работа выполняется в форме внеаудиторных занятий при регулярных консультациях преподавателя и оформляется в виде отчета.

Вариант контрольной работы определяется преподавателем.

## **Содержание контрольной работы**

1 Теоретическая часть

2 Задача 1

3 Задача 2

### **1 Теоретическая часть**

В теоретической части студенту необходимо изложить содержание избранной проблемы, методологию ее решения. Обязательным является изучение российского и зарубежного опыта управления недвижимостью.

Перечень тем представлен в приложении А.

#### **Задача 1**

Определить стоимость двухэтажного офиса с помощью валового рентного мультипликатора. Исходные данные:

- потенциальная валовая рентная выручка объекта оценки сопоставленных 150 тыс. долларов;
- рыночная информация о продаже трех объектов, сопоставленных с оцениваемым, представлена в приложении Б.

Валовый рентный мультипликатор определяется отношением продажной цены объекта к потенциальной валовой выручке либо к действительной валовой выручке. Оптимальный для данного сектора рынка валовый рентный мультипликатор рассчитывается исходя из рыночных данных последних продаж сопоставимых объектов недвижимости.

#### **Задача 2**

Офисное здание выставлено на продажу. Общая площадь помещений здания составляет 4000 м<sup>2</sup>. На момент продажи здание арендуется надежным

арендатором. По условиям аренды арендатор выплачивает арендную плату из расчета 200 долларов за 1 м<sup>2</sup> в год. Срок аренды заканчивается через 2 года, и арендатор планирует освободить здание.

Проведенный оценщиком анализ показывает, что после освобождения здания его целесообразно реконструировать под четыре офисных секции по 1000 м<sup>2</sup> каждая. Величина арендной платы после реконструкции представлена в приложении В. На такую реконструкцию потребуется 600000 долларов. Она может быть осуществлена в течение трех месяцев. В оставшееся время третьего года арендаторами будет занято только две секции из четырех. При этом постоянные расходы на содержание здания составляют 150000 долларов, а операционные – 20% от годовых поступлений арендной платы. Ожидается, что с третьего по восьмой год сбор арендной платы составит 90%, постоянные расходы будут возрастать на 8% в год, арендная плата останется на прежнем уровне. С седьмого по восьмой год операционные расходы будут возрастать на 12% в год, а ставка арендной платы уменьшится на 10%. Ставки дисконтирования, определенные оценщиком по годам реализации проекта, представлены в приложении В.

Собственник намерен в начале девятого года продать объект, стоимость реверсии равна 50% суммы доходов, полученных за предыдущие восемь лет. Методом дисконтирования денежных доходов определить текущую стоимость объекта недвижимости.

Результат расчета стоимости объекта представить в таблице 1.

Таблица 1 - Расчеты текущей стоимости объекта недвижимости

| Год | Валовой доход | Постоянные расходы | Операционные расходы | Расходы на реконструкцию | Периодический поток дохода | Ставка дисконта | Дисконтированный чистый доход |
|-----|---------------|--------------------|----------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------|-------------------------------|
| 1   | 0             |                    |                      |                          |                            |                 |                               |
| 2   | 1             |                    |                      |                          |                            |                 |                               |
| 3   | 2             |                    |                      |                          |                            |                 |                               |
| 4   | 3             |                    |                      |                          |                            |                 |                               |
| 5   | 4             |                    |                      |                          |                            |                 |                               |
| 6   | 5             |                    |                      |                          |                            |                 |                               |
| 7   | 6             |                    |                      |                          |                            |                 |                               |
| 8   | 7             |                    |                      |                          |                            |                 |                               |

## Список литературы

### Основная литература

- 1 Электронный учебно-методический комплекс по дисциплине «Экономика недвижимости». Система поддержки учебного процесса КГУ. URL: <http://dist.kqsu.ru> .
- 2 Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости [Текст] : учебник.- 6-е изд., перераб. и доп. – М. : ЮРАЙТ, 2011.

### Дополнительная литература

- 1 Гражданский кодекс Российской Федерации [Текст]-М. : Рид Групп, 2010. – Ч.1-4.
- 2 Грязнова, А. Г. Оценка недвижимости [Текст] / А. Г. Грязнова, М. А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2008. – М.: Финансы и статистика, 2008.
- 3 Иванов, В. В. Управление недвижимостью [Текст] / В. В. Иванов, О. К. Хан. - М. : ИНФРА-М, 2007.
- 4 Иваницкая, И.П. Введение в экономику недвижимости [Текст] : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по направлению «Экономика» / И. П. Иваницкая, А.Е. Яковлев. - М. : КноРус, 2007.
- 5 Озеров, Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости / Е. С. Озеров. – СПб. : МКС, 2007.
- 6 Оценка бизнеса [Текст] : учебник / под ред. А. Г. Грязновой – М. : Финансы и статистика, 2008.
- 7 Тарасевич, Е. И. Экономика недвижимости [Текст] : учебник для студентов экономических специальностей вузов / Е. М. Тарасевич. – СПб. : МКС, 2007.
- 8 Управление недвижимостью [Текст] : учебник для вузов / под ред. С.Н. Максимова. - М. : Дело, 2008.
- 9 Экономика недвижимости [Текст] : учебник для вузов / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009.
- 10 Цыганенко, В. С. Экономика рынка недвижимости [Текст] : учебное пособие / В. С. Цыганенко – СПб. : ГУИТМО, 2008.

## Приложение А

### Перечень теоретических вопросов

- 1 Спрос и предложение на рынке недвижимости.
- 2 Долевое строительство жилой недвижимости.
- 3 Оценка инвестиционных проектов.
- 4 Особенности оценки жилья.
- 5 Налогообложение имущества физических лиц.
- 6 Формы кредитования недвижимости.
- 7 Особенности оценки офисов и торговых помещений.
- 8 Кадастр городской территории.
- 9 Оценка земельной собственности.
- 10 Структура рынка недвижимости.
- 11 Налогообложение недвижимости.
- 12 Механизм финансирования недвижимости.
- 13 Законодательные и нормативные акты сделок с недвижимостью.
- 14 Ипотечное кредитование.
- 15 Риски при финансировании недвижимости и управление ими.
- 16 Предприятие как имущественный комплекс.
- 17 Виды стоимости объектов недвижимости.
- 18 Состав и содержание работы по оценке рыночной стоимости недвижимости.
- 19 Оценка недвижимости затратным подходом.
- 20 Оценка недвижимости сравнительным подходом.
- 21 Оценка недвижимости доходным подходом.
- 22 Страхование недвижимости.
- 23 Особенности функционирования рынка недвижимости.
- 24 Регулирование оценочной деятельности.
- 25 Сущность и организация девелопмента недвижимости.
- 26 Организация и моделирование массовой оценки недвижимости.
- 27 Информационное обеспечение при оценке недвижимости.
- 28 Инструменты оценки девелоперского проекта.
- 29 Инструменты оценки инвестиционной привлекательности проекта.
- 30 Аренда недвижимости.

## Приложение Б

Таблица Б.1 - Рыночная информация по сопоставимым объектам

| № варианта | Сопоставимый объект | Продажная цена, руб. | Потенциальная валовая рента, руб. |
|------------|---------------------|----------------------|-----------------------------------|
| 1          | 2                   | 3                    | 4                                 |
| 1          | Офис № 1            | 500000               | 100000                            |
|            | Офис № 2            | 700000               | 110000                            |
|            | Офис № 3            | 650000               | 90000                             |
| 2          | Офис № 1            | 450000               | 100000                            |
|            | Офис № 2            | 300000               | 70000                             |
|            | Офис № 3            | 380000               | 80000                             |
| 3          | Офис № 1            | 500000               | 100000                            |
|            | Офис № 2            | 600000               | 75000                             |
|            | Офис № 3            | 550000               | 80000                             |
| 4          | Офис № 1            | 250000               | 60000                             |
|            | Офис № 2            | 300000               | 70000                             |
|            | Офис № 3            | 280000               | 65000                             |
| 5          | Офис № 1            | 500000               | 100000                            |
|            | Офис № 2            | 400000               | 120000                            |
|            | Офис № 3            | 350000               | 90000                             |
| 6          | Офис № 1            | 400000               | 100000                            |
|            | Офис № 2            | 370000               | 60000                             |
|            | Офис № 3            | 350000               | 68000                             |
| 7          | Офис № 1            | 420000               | 90000                             |
|            | Офис № 2            | 450000               | 95000                             |
|            | Офис № 3            | 390000               | 70000                             |
| 8          | Офис № 1            | 700000               | 150000                            |
|            | Офис № 2            | 500000               | 100000                            |
|            | Офис № 3            | 650000               | 120000                            |
| 9          | Офис № 1            | 600000               | 120000                            |
|            | Офис № 2            | 620000               | 125000                            |
|            | Офис № 3            | 570000               | 112000                            |
| 10         | Офис № 1            | 550000               | 90000                             |
|            | Офис № 2            | 580000               | 95000                             |
|            | Офис № 3            | 600000               | 110000                            |

## Продолжение таблицы Б.1

| 1  | 2        | 3      | 4      |
|----|----------|--------|--------|
| 11 | Офис № 1 | 520000 | 80000  |
|    | Офис № 2 | 560000 | 90000  |
|    | Офис № 3 | 580000 | 96000  |
| 12 | Офис № 1 | 810000 | 120000 |
|    | Офис № 2 | 730000 | 108000 |
|    | Офис № 3 | 700000 | 100000 |
| 13 | Офис № 1 | 590000 | 70000  |
|    | Офис № 2 | 570000 | 65000  |
|    | Офис № 3 | 500000 | 60000  |
| 14 | Офис № 1 | 650000 | 120000 |
|    | Офис № 2 | 630000 | 110000 |
|    | Офис № 3 | 580000 | 95000  |
| 15 | Офис № 1 | 420000 | 90000  |
|    | Офис № 2 | 450000 | 95000  |
|    | Офис № 3 | 390000 | 70000  |
| 16 | Офис № 1 | 900000 | 150000 |
|    | Офис № 2 | 850000 | 120000 |
|    | Офис № 3 | 720000 | 100000 |
| 17 | Офис № 1 | 900000 | 160000 |
|    | Офис № 2 | 880000 | 150000 |
|    | Офис № 3 | 800000 | 130000 |
| 18 | Офис № 1 | 780000 | 110000 |
|    | Офис № 2 | 750000 | 100000 |
|    | Офис № 3 | 600000 | 105000 |
| 19 | Офис № 1 | 520000 | 90000  |
|    | Офис № 2 | 550000 | 80000  |
|    | Офис № 3 | 580000 | 70000  |
| 20 | Офис № 1 | 420000 | 70000  |
|    | Офис № 2 | 450000 | 80000  |
|    | Офис № 3 | 500000 | 90000  |
| 21 | Офис № 1 | 220000 | 30000  |
|    | Офис № 2 | 260000 | 25000  |
|    | Офис № 3 | 280000 | 27000  |
| 22 | Офис № 1 | 150000 | 23000  |
|    | Офис № 2 | 155000 | 27000  |
|    | Офис № 3 | 189000 | 24000  |
| 23 | Офис № 1 | 500000 | 95000  |
|    | Офис № 2 | 530000 | 83000  |
|    | Офис № 3 | 510000 | 78000  |



## Продолжение таблицы Б.1

| 1  | 2        | 3      | 4     |
|----|----------|--------|-------|
| 24 | Офис № 1 | 400000 | 77000 |
|    | Офис № 2 | 480000 | 84000 |
|    | Офис № 3 | 590000 | 88000 |
| 25 | Офис № 1 | 300000 | 67000 |
|    | Офис № 2 | 380000 | 74000 |
|    | Офис № 3 | 490000 | 78000 |
| 26 | Офис № 1 | 200000 | 57000 |
|    | Офис № 2 | 280000 | 64000 |
|    | Офис № 3 | 390000 | 68000 |
| 27 | Офис № 1 | 270000 | 37000 |
|    | Офис № 2 | 290000 | 34000 |
|    | Офис № 3 | 320000 | 38000 |
| 28 | Офис № 1 | 170000 | 17000 |
|    | Офис № 2 | 190000 | 14000 |
|    | Офис № 3 | 120000 | 18000 |
| 29 | Офис № 1 | 150000 | 13000 |
|    | Офис № 2 | 170000 | 11000 |
|    | Офис № 3 | 130000 | 16000 |
| 30 | Офис № 1 | 220000 | 52000 |
|    | Офис № 2 | 230000 | 60000 |
|    | Офис № 3 | 310000 | 61000 |

## Приложение В

Таблица В.1 - Величина арендной платы и ставки дисконтирования

| № варианта | Величина арендной платы, долл. | Ставка дисконтирования, % |           |           |
|------------|--------------------------------|---------------------------|-----------|-----------|
|            |                                | 0 – 1 год                 | 2 – 4 год | 5 – 7 год |
| 1          | 350                            | 8                         | 9         | 10        |
| 2          | 355                            | 10                        | 12        | 13        |
| 3          | 380                            | 9                         | 10        | 12        |
| 4          | 400                            | 8                         | 9         | 12        |
| 5          | 420                            | 10                        | 11        | 13        |
| 6          | 450                            | 12                        | 13        | 15        |
| 7          | 500                            | 12                        | 13        | 14        |
| 8          | 520                            | 10                        | 12        | 13        |
| 9          | 530                            | 10                        | 13        | 15        |
| 10         | 560                            | 12                        | 13        | 14        |
| 11         | 590                            | 10                        | 12        | 15        |
| 12         | 620                            | 12                        | 15        | 17        |
| 13         | 670                            | 12                        | 14        | 15        |
| 14         | 690                            | 10                        | 15        | 18        |
| 15         | 700                            | 12                        | 15        | 20        |
| 16         | 720                            | 12                        | 12        | 12        |
| 17         | 750                            | 12                        | 13        | 14        |
| 18         | 760                            | 11                        | 12        | 15        |
| 19         | 780                            | 12                        | 14        | 15        |
| 20         | 800                            | 14                        | 15        | 16        |
| 21         | 810                            | 13                        | 12        | 11        |
| 22         | 820                            | 12                        | 11        | 10        |
| 23         | 830                            | 11                        | 10        | 9         |
| 24         | 835                            | 11                        | 10        | 8         |
| 25         | 840                            | 10                        | 10        | 9         |
| 26         | 845                            | 9                         | 9         | 9         |
| 27         | 825                            | 9                         | 8         | 8         |
| 28         | 820                            | 9                         | 7         | 8         |
| 29         | 815                            | 8                         | 8         | 7         |
| 30         | 800                            | 7                         | 7         | 8         |

Косова Светлана Александровна

## ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Методические указания  
к выполнению контрольной работы  
для студентов заочной формы обучения  
специальности 080502 «Экономика и управление  
на предприятии (в машиностроении)»

Редактор А.С. Мокина

---

|                    |                   |                |
|--------------------|-------------------|----------------|
| Подписано в печать | Формат 60x84 1/16 | Бумага тип. №1 |
| Печать трафаретная | Усл.печ.л. 0,75   | Уч.-изд.л 0,75 |
| Заказ              | Тираж 30          | Цена свободная |

---

Редакционно-издательский центр КГУ.  
640669, г. Курган, ул. Гоголя, 25.  
Курганский государственный университет.