

МЕЖГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«БЕЛОРУССКО-РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра «Экономика и управление»

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*Методические рекомендации к практическим занятиям
для студентов специальности 6-05-0732-02
«Экспертиза и управление недвижимостью»
очной и заочной форм обучения*



Могилев 2025

УДК 657.922
ББК 65.9
О93

Рекомендовано к изданию
учебно-методическим отделом
Белорусско-Российского университета

Одобрено кафедрой «Экономика и управление» «5» февраля 2025 г.,
протокол № 11

Составитель канд. экон. наук, доц. Т. В. Романькова

Рецензент канд. техн. наук, доц. Т. В. Пузанова

Методические рекомендации содержат задачи, вопросы к обсуждению и
тесты по дисциплине «Оценка объектов недвижимости», перечень
необходимой литературы.

Учебное издание

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ответственный за выпуск	Т. В. Романькова
Корректор	А. Т. Червинская
Компьютерная верстка	М. М. Дударева

Подписано в печать 26.04.2025. Формат 60×84/16. Бумага офсетная. Гарнитура Таймс.
Печать трафаретная. Усл. печ. л. 1,40. Уч.-изд. л. 1,31. Тираж 26 экз. Заказ № 323.

Издатель и полиграфическое исполнение:
Межгосударственное образовательное учреждение высшего образования
«Белорусско-Российский университет».
Свидетельство о государственной регистрации издателя,
изготовителя, распространителя печатных изданий
№ 1/156 от 07.03.2019.
Пр-т Мира, 43, 212022, г. Могилев

© Белорусско-Российский
университет, 2025

Содержание

1 Анализ рынка недвижимости.....	4
2 Государственное регулирование рынка недвижимости в Республике Беларусь.....	6
3 Анализ местоположения объекта оценки.....	7
4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости.....	9
5 Индексный метод оценки недвижимости.....	11
6 Затратный метод оценки недвижимости.....	13
7 Доходный метод оценки недвижимости.....	14
8 Сравнительный метод оценки.....	17
Список литературы.....	21

1 Анализ рынка недвижимости

Вопросы к обсуждению

- 1 Функции рынка недвижимости.
- 2 Сегменты рынка недвижимости.
- 3 Инфраструктура рынка недвижимости.
- 4 Субъекты и профессиональные участники рынка недвижимости.
- 5 Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости.
- 6 Закономерности и факторы, влияющие на спрос и предложение на рынке недвижимости.
- 7 Ценообразование на рынке недвижимости.

Задание 1

По данным статистического сборника «Цены в Республике Беларусь» оцените динамику цен на 1 м² одно-, двух- и трехкомнатных квартир в г. Минске и регионах. Сделать вывод.

Задание 2

По данным статистического сборника «Инвестиции и строительство в Республике Беларусь» оцените динамику спроса на квартиры в регионах Республики Беларусь.

Задание 3

Оцените тенденции рынка недвижимости в 2024 г.: медианная стоимость, средняя стоимость квартир, структура продаж (первичный и вторичный рынок; структура на вторичном рынке). Сделать вывод.

Задание 4

По данным сайта Национального статистического комитета Республики Беларусь составьте прогноз рынка жилья в г. Минске.

Тест

1 Рынок недвижимости – это:

- а) система организационных мер, при помощи которых покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен таким специфическим товаром, как недвижимость;
- б) ситуация на рынке, при которой величина спроса на товар со стороны покупателей превышает величину предложения со стороны продавцов;
- в) ситуация на рынке, при которой величина предложения товара со стороны продавцов превышает величину спроса со стороны покупателей;
- г) рынок, на котором объектом купли-продажи является пользование земли, предоставляемой в аренду собственниками земли;
- д) совокупность экономических отношений, связанных с отношениями купли-продажи специфического товара – рабочей силы.

2 Рынок недвижимости эластичный, когда ... :

- а) спрос превышает предложение;
- б) спрос соответствует предложению;
- в) спрос ниже предложения;
- г) предложение превышает спрос;
- д) предложение ниже предложения.

3 Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется принципом ... :

- а) замещения;
- б) соответствия;
- в) ожидания;
- г) остаточной производительности;
- д) изменения внешней среды.

4 Расходы, связанные с производством строительных работ, которые можно непосредственно включать в их себестоимость – это:

- а) постоянные;
- б) переменные;
- в) прямые;
- г) косвенные;
- д) накладные.

5 Рынок недвижимости по географическому признаку разделяется на:

- а) производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений;
- б) местный, городской, региональный, национальный, мировой;
- в) купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав;
- г) промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий;
- д) первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный.

6 Рынки купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав разделяются по критерию:

- а) тип участников;
- б) вид сделок;
- в) отраслевая принадлежность;
- г) форма собственности;
- д) способ совершения сделок.

7 Рынок, где недвижимость как товар поступает впервые, – это:

- а) первичный;
- б) вторичный;
- в) организованный;
- г) неорганизованный;
- д) биржевой.

8 Рынок, где недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику – физическому или юридическому лицу, – это:

- а) первичный;
- б) вторичный;
- в) организованный;
- г) неорганизованный;
- д) биржевой.

9 Рынок, представляющий собой хозяйственный оборот недвижимости и прав на нее в строгом соответствии с действующим законодательством с участием профессиональных посредников:

- а) первичный;
- б) вторичный;
- в) организованный;
- г) неорганизованный;
- д) биржевой.

10 Рынок, который представляет собой куплю-продажу объектов на бирже недвижимости, конкурсах и аукционах, проводимых фондами государственного имущества, земельными органами или специально уполномоченными организациями:

- а) первичный;
- б) вторичный;
- в) организованный;
- г) неорганизованный;
- д) биржевой.

2 Государственное регулирование рынка недвижимости в Республике Беларусь

Вопросы к обсуждению

- 1 Управление рынком недвижимости.
- 2 Государственное регулирование рынка недвижимости.
- 3 Развитие отечественного рынка недвижимости.
- 4 Источники правового регулирования недвижимости в Республике Беларусь.

Задание 1

Изучите нормативно-правовые документы по государственному регулированию рынка недвижимости на территории Республики Беларусь в рамках:

- 1) Гражданского законодательства (кодекса и нормативно-правовых актов);
- 2) Жилищное законодательство;
- 3) Земельного законодательства.

Задание 2

Подготовьте реферат на одну из тем.

- 1 Содержание отношений собственности в государстве.
- 2 Формы и уровни собственности в государстве.
- 3 Объекты государственной собственности: общая классификация.
- 4 Концептуальные основы построения системы управления государственной собственностью.
- 5 Функции и структура органов управления государственной собственностью.
- 6 Использование нормативных методов при управлении государственной собственностью.
- 7 Приватизация государственного недвижимого имущества.
- 8 Обращение имущества в государственную собственность: виды обращений.
- 9 Экономическая демократия в управлении государственной собственностью.
- 10 Управление собственностью, сданной в аренду.
- 11 Доверительное управление государственным недвижимым имуществом.
- 12 Акционерная собственность государства.
- 13 Государство как собственник недвижимого имущества.
- 14 Государственная собственность в научной и научно-технической сфере.
- 15 Учет объектов собственности государства.
- 16 Организация и методы оценки государственного имущества.
- 17 Кадровое обеспечение системы управления государственной собственностью.
- 18 Методологический подход к оценке кадрового потенциала.
- 19 Контроль за распоряжением государственной собственностью и эффективностью ее использования.
- 20 Компетенция государственных органов в сфере управления государственной собственностью.

3 Анализ местоположения объекта оценки

Вопросы к обсуждению

- 1 Факторы, влияющие на местоположение объекта оценки.
- 2 Методы анализа местоположения объекта оценки.

Задание 1

Опишите факторы местоположения объекта оценки:

- 1) престижность района расположения объекта;

2) удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами;

3) транспортная и пешеходная доступность объекта;

4) качество ближайшего окружения;

Укажите влияние данных факторов этой группы на цены сделок с объектами оценки.

Задание 2

Проведите анализ месторасположения следующих объектов оценки:

1) торговый объект Белмаркет, расположенный по адресу г. Могилев, ул. Ленинская, 85А;

2) МОУВПО «Белорусско-Российский университет», г. Могилев, пр-т Мира, 43;

3) 3-комнатная квартира, расположенная по адресу г. Могилев, ул. Первомайская, 31;

4) 1-комнатная квартира, расположенная по адресу г. Могилев, пр-т Димитрова, 47;

5) 2-комнатная квартира, расположенная по адресу г. Могилев, ул. Грюнвальдская, 2.

Выделите отрицательные и положительные характеристики данного месторасположения.

Задание 3

Оцените месторасположение двух аналогичных объектов недвижимости по данным таблицы 1 и выберите наиболее лучшее.

Таблица 1 – Анализ месторасположения объектов недвижимости

Критерий	Объект недвижимости	
	1-комнатная квартира (пр. Димитрова, 49)	1-комнатная квартира (пр. Мира, 41)
1	2	3
1 Экологический: а) состояние приземных слоев атмосферы б) состояние покрова почвы в) состояние водной поверхности реки г) воздействие шума от транспорта, промышленных объектов		
Итого:		
2 Экономический: а) близость к транспортным магистралям б) близость к остановочным пунктам в) наличие автостоянок г) ситуация с инфраструктурой д) ситуация с подъездными дорогами		
Итого:		

Окончание таблицы 1

1	2	3
3 Градостроительный: престижность места: а) малоэтажная, беспорядочная б) многоэтажные здания – банки, административно-деловой центр в) сооружения культуры – театры, музеи г) многоэтажные здания – гостиницы, рестораны д) наличие торговых центров ландшафтный: а) наличие водных поверхностей б) наличие зеленых массивов в) близость к центру города г) наличие архитектурных памятников		
Итого :		
Всего		

Задание 4

Составьте анкету для опроса потребителей на тему «Факторы месторасположения объекта оценки» и выявите наиболее важные для потребителей факторы на основе расчета согласованности их мнений.

4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости

Вопросы к обсуждению

1 Анализ месторасположения, окружения, визуальной доступности, пешеходной и транспортной доступности.

2 Анализ инфраструктуры района расположения.

3 Анализ рынка и его сегментов, релевантных исследуемому объекту.

Задача 1. Определить стоимость недвижимости, если чистый операционный доход составляет 500 000 долл. Оставшийся срок экономической жизни – 30 лет с реверсией в 1 000 000 долл. и соответствующей ставкой дисконта – 8 %.

Задача 2. Определить наиболее эффективное использование земельного участка с двухэтажным усадебным домом, для которого рассматривается два варианта использования:

а) сдача в аренду всего дома за 600 долл. в месяц;

б) сдача в аренду первого этажа за 400 долл. в месяц и трех комнат второго этажа по отдельности за 100 долл. в месяц. Известно, что общая ставка

капитализации, определенная из анализа рынка для данного типа недвижимости, составляет 12 %, а чистый операционный доход – 70 % в потенциальном валовом доходе.

Задача 3. Определить наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости. Рассмотрите два варианта застройки выделенного под застройку земельного участка (таблица 2). Рыночная стоимость незастроенного земельного участка 25 000 долл.

Таблица 2 – Исходные данные

Показатель	Вариант 1	Вариант 2
Рыночная стоимость, долл.	300 000	250 000
Затраты на строительство, долл.	230 000	200 000
Прибыль предпринимателя, долл.	8 000	7 000

Задача 4. Определить наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости на участке, выделенном под застройку. Исходные данные приведены в таблице 3. Рыночная стоимость незастроенного земельного участка 130 000 долл.

Таблица 3 – Исходные данные

Показатель	Вариант 1	Вариант 2
Годовой потенциальный валовой доход, долл.	720 000	790 000
Затраты на строительство, долл.	150 000	200 000
Эксплуатационные затраты, долл.	410 000	320 000
Общий коэффициент капитализации, %	18	16

Задача 5. Стоимость покупки дома в данный момент составляет 800 000 р. По мнению экспертов через 5 лет этот дом можно будет продать за 1 000 000 р. Что лучше купить дом или положить деньги на депозит, если ставка процента равна 9,5.

Задача 6. Кредит под залог недвижимости в размере 100 000 р. предоставлен под 15 % годовых сроком на 5 лет. Определить размер конечной выплаты.

Задача 7. Определить наиболее эффективное использование свободного земельного участка, расположенного в зоне, предназначенной под коммерческое использование. Финансово целесообразными альтернативами являются два варианта использования: строительство офисного здания или торгового здания. При этом известно, что использование земельного участка: под офис позволит получить чистый операционный доход в 55 000 долл. при 9-процентном уровне доходности и стоимости земельных улучшений 300 000 долл.; использование под магазин позволит получить чистый операционный доход в 75 000 долл. при 11-процентном уровне доходности и стоимости земельных улучшений 420 000 долл.

Задача 8. Определить наиболее эффективное использование земельного участка с двухэтажным усадебным домом, для которого рассматривается два варианта использования:

- 1) сдача в аренду всего дома за 600 долл. в месяц;
- 2) сдача в аренду первого этажа за 400 долл. в месяц и трех комнат второго этажа по отдельности за 100 долл. в месяц.

Общая ставка капитализации, определенная из анализа рынка для данного типа недвижимости, составляет 11 %, а чистый операционный доход – 65 % в потенциальном валовом доходе.

Задача 9. Определить наиболее эффективное использование земельного участка, занятого производственным зданием, рыночная стоимость которого равна 700 000 долл.

Анализ рынка в районе расположения земельного участка показал, что финансово целесообразно использовать данное здание для сдачи в аренду в качестве таможенного склада или таможенного склада с перестройкой части здания под офисные помещения, которые обеспечивают 11-процентный уровень дохода.

5 Индексный метод оценки недвижимости

Вопросы к обсуждению

- 1 Сущность индексного подхода к оценке недвижимости.
- 2 Преимущества и недостатки индексного подхода.

Задача 1. Определить восстановительную стоимость объекта оценки, введенного в действие в 1982 г. Объект относится к отрасли автомобильного транспорта. Дата оценки 01.01.2003 г. Первоначальная стоимость по данным бухгалтерского учета на 1.01.2002 г. 29 879 868,45 р.

Задача 2. Определить оценочную стоимость объекта оценки, введенного в действие в 1982 г. Стоимость объекта на дату ввода в эксплуатацию 25 000 р. Объект относится к отрасли автомобильного транспорта. Дата оценки 01.01.2003 г. Годовая норма амортизации 2 %. Первоначальная стоимость по данным бухгалтерского учета на 1.01.2002 г. 26 889 868 р.

Задача 3. Определить оценочную стоимость объекта оценки, введенного в действие в ноябре 2000 г. предварительно проверив правильность отражения в бухгалтерском учете первоначальной стоимости на 01.01.2005 г. Объект относится к хлопчатобумажной промышленности. Дата оценки 01.01.2006 г. Норма амортизации 2 %. Первоначальная стоимость на дату ввода в эксплуатацию 1 000 000 р. Первоначальная стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета на 01.01.2005 г. 35 649 127,46 р.

Задача 4. Определить оценочную стоимость объекта оценки. Дата оценки 01.01.2006 г. Накопленная амортизация составляет 70 %. Износ с учетом заключения территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним 40 %. Первоначальная стоимость на 01.01.2005 г. 52 460 000 р.

Задача 5. Определить оценочную стоимость объекта оценки, введенного в действие в сентябре 1994 г. Стоимость объекта на дату ввода в эксплуатацию 12 345 823 р. Объект относится к хлопчатобумажной промышленности. Дата оценки 01.01.2006 г. Нормативный срок службы объекта 100 лет.

Задача 6. Определить оценочную стоимость объекта оценки, введенного в действие в ноябре 2000 г. Стоимость объекта на дату ввода в эксплуатацию 23 450 000 р. Объект относится к хлопчатобумажной промышленности. Дата оценки 01.01.2006 г. Нормативный срок службы 40 лет.

Задача 7. Определить оценочную стоимость объекта оценки, введенного в действие в 1982 г. Объект относится к винодельческой промышленности. Дата оценки 01.01.2002 г. Годовая норма амортизации 1 %. Первоначальная стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета на 1.01.2001 г. составляла 16 690 734 р.

Задача 8. Определить оценочную стоимость объекта оценки, введенного в действие в ноябре 2001 г. Объект относится к хлопчатобумажной промышленности. Дата оценки 01.01.2006 г. Объем здания 2 560 м³. Стоимость 1 м³ в ценах на 1969 г. по сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС) 20,5 р. Нормативный срок службы 50 лет. Объект оценки имеет современные конструктивные и объемно-планировочные решения, отделку. Рост стоимости, учитывающий влияние научно-технического прогресса, 2 % в год.

Задача 9. Определить оценочную стоимость объекта оценки, введенного в действие в марте 1998 г. Объект относится к хлопчатобумажной промышленности. Дата оценки 01.01.2006 г. Первоначальная стоимость объекта оценки на дату ввода в эксплуатацию по договору купли-продажи в текущих ценах составляет 256 784 530 р. Нормативный срок службы 50 лет.

Задача 10. Определить оценочную стоимость объекта оценки, введенного в действие в феврале 1997 г. Объект относится к хлопчатобумажной промышленности. Дата оценки 01.01.2006 г. Первоначальная стоимость объекта оценки на дату ввода в эксплуатацию по договору купли-продажи в текущих ценах составляет 345 678 000 р. Нормативный срок службы 50 лет.

6 Затратный метод оценки недвижимости

Вопросы к обсуждению

- 1 Определение стоимости восстановления или замещения.
- 2 Определение косвенных затрат.
- 3 Определение прибыли предпринимателя.
- 4 Определение внешнего удорожания.
- 5 Определение накопленного износа.
- 6 Определение итоговой стоимости объекта недвижимости.

Задача 1. Определить затратным методом стоимость дачного участка на основе следующих данных:

- площадь дома – 100 м²;
- затраты на строительство с учетом прибыли 1 м² – 250 долл.;
- площадь гаража – 50 м²;
- затраты на строительство с учетом прибыли 1 м² – 80 долл.;
- стоимость всех других сооружений на даче – 2 500 долл.;
- устранимый физический износ дома – 3 500 долл.;
- неустрашимый физический износ дома – 2 000 долл.;
- устранимый функциональный износ дома – 1 500 долл.;
- рыночная стоимость земельного участка – 6 000 долл.

Задача 2. Определить функциональный износ, вызванный отсутствием элементов. Восстановительная стоимость кондиционера в существующем здании 4 091 долл. Восстановительная стоимость кондиционера при новом строительстве 3 454 долл.

Задача 3. Определить функциональный износ, вызванный необходимостью замены элементов. Стоимость восстановления электропроводки, требующей замены, в существующем здании 6 545 долл. Фактический срок службы здания 11 лет. Нормативный срок служб системы электроснабжения 30 лет. Стоимость возврата материалов 3 % от стоимости восстановления элемента. Стоимость демонтажа элемента 45 % от стоимости восстановления. Стоимость монтажа нового элемента 20 %.

Задача 4. Определить функциональный износ от сверхлучшений. Стоимость восстановления дополнительных перегородок, установленных в офисных помещениях 182 000 000 р. Стоимость ликвидации перегородок 2 %.

Задача 5. Определить суммарный функциональный износ.

Функциональный износ, вызванный отсутствием элементов, равен 17 000 долл. функциональный износ от сверхлучшений равен 2 550 долл. Стоимость восстановления конструктивного элемента, требующего замены, в существующем здании 15 000 у. е. Фактический срок службы здания 10 лет.

Нормативный срок службы системы конструктивного элемента 30 лет. Стоимость возврата материалов 6 % от стоимости восстановления элемента. Стоимость демонтажа элемента 16 % стоимости восстановления. Стоимость монтажа нового элемента 20 %.

Задача 6. Продавец собирается продать объект недвижимости через 5 лет со скидкой, равной 20 % от стоимости нового объекта. Определить остаточную стоимость объекта оценки, если его эффективный возраст равняется 5 годам. Исправимый физический износ равен 15 % от стоимости восстановления.

Задача 7. Инвестор приобретает объект недвижимости за 500 000 долл. Через 4 года он собирается его продать за 800 000 долл. Определить остаточную стоимость объекта недвижимости, если при эксплуатации стоимость объекта оценки снижается на 10 % в год.

Задача 8. Нормативный срок службы объекта недвижимости равен 30 годам. Фактический срок службы 10 лет. Определить физический износ в процентах методом нормативного износа.

Задача 9. Нормативный срок службы объекта недвижимости равен 45 годам. Фактический срок службы 35 лет. Определить остаточную стоимость объекта недвижимости в процентах от стоимости восстановления, если известно, что физический износ рассчитывается методом нормативного срока службы.

7 Доходный метод оценки недвижимости

Вопросы к обсуждению

1 Порядок определения стоимости объектов недвижимости доходным методом.

2 Методы расчета стоимости.

3 Расчет потенциального (действительного) валового дохода или годового чистого операционного дохода.

4 Определение общего коэффициента капитализации или нормы дисконтирования, или мультипликатора валового дохода.

5 Определение стоимости объекта недвижимости доходным методом.

Задача 1. На основе следующих данных рассчитать методом капитализации дохода рыночную стоимость здания:

– общая площадь здания – 3 000 м²;

– ставка арендной платы – 160 долл. за 1 м² в год;

– потери от недозагрузки составляют 600 м²;

– прочие доходы – 18 000 долл. в год;

– остаточная балансовая стоимость здания – 1 800 000 долл.;

– налог на имущество – ставка, согласно законодательству Республики Беларусь;

- коммунальные платежи – 5 000 долл. в год;
- резерв на замещение – 14 000 долл. в год;
- коэффициент капитализации – 12 %.

Задача 2. Оценить офисный центр методом дисконтирования денежных потоков. Прогнозная величина денежных потоков:

- первый год – 100 000 долл.;
- второй год – 150 000 долл.;
- третий год – 200 000 долл.

Стоимость реверсии – 2,5 млн долл.

Задача 3. Оценить офисный центр методом дисконтирования денежных потоков. Прогнозная величина денежных потоков:

- первый год – 100 000 долл.;
- второй год – 150 000 долл.;
- третий год – 200 000 долл.

Стоимость реверсии – 2,0 млн долл.

Данные для расчета ставки дисконтирования: ставка доходности – 6 %; премия за риск инвестиций в оцениваемый объект – 3 %; премия за инвестиционный менеджмент – 1 %; типичный срок экспозиции – 4 месяца.

Задача 4. Определить годовой потенциальный валовой доход по объекту оценки в евро. Договорная арендная плата в месяц 25 евро. Рыночная арендная плата в месяц 30 евро. Общая площадь объекта оценки равна 450 м², в том числе занимаемая собственником 200 м².

Задача 5. Определить годовой потенциальный валовой доход по объекту оценки в евро. Договорная арендная плата в месяц 25 евро. Рыночная арендная плата в месяц 30 евро. Общая площадь объекта оценки, сдаваемая по договору аренды, равна 450 м². Общая площадь, занимаемая собственником, 200 м². Общая площадь, не занятая арендаторами, 100 м².

Задача 6. Определить годовой потенциальный валовой доход торгово-административного здания в евро. Договорная арендная плата по административным помещениям в месяц 25 евро, по торговым помещениям в месяц 28 евро. Рыночная арендная плата по административным помещениям в месяц 30 евро, по торговым помещениям в месяц 32 евро. Общая площадь административных помещений 450 м², в том числе на дату оценки сдано по договорам аренды 300 м². Общая площадь торговых помещений 200 м², в том числе на дату оценки сдано по договорам аренды 150 м². Годовой доход от игровых автоматов, установленных в объекте оценки, 2 500 евро. Доход от пользования автостоянкой в год составляет 5 400 евро.

Задача 7. Определить годовые операционные расходы по объекту оценки в евро, если договор аренды заключен на условиях чистой аренды. Арендная плата

в месяц составляет 35 евро. Общая площадь объекта оценки равна 2 360 м².

Задача 8. Определить годовые операционные расходы по объекту оценки на дату оценки 01.04.2008 г. в долларах, если договор аренды заключен на условиях распределенной аренды. Арендная плата за 1 м² в месяц составляет 25 евро. Общая площадь объекта оценки 1 200 м². Стоимость восстановления 1 200 000 долл. Физический износ 35 %. Ставка налога на недвижимость 1 %. Поправочный коэффициент к налогу на недвижимость 1,8. Площадь земельного участка, по которому определяется стоимость месторасположения, 0,0805 га. Базовая ставка земельного налога по состоянию на 01.01.2003 г. 15 031 000 р./га. Объект оценки расположен во второй экономико-планировочной зоне.

Задача 9. Общая площадь объекта недвижимости равна 600 м². Стоимость приобретения объекта-аналога в расчете на 1 м² составляет 3 300 долл. Рыночная арендная плата в месяц – 45 долл. за 1 м². Потери арендной платы за счет неполной сдачи в аренду площадей – 10 %, потери арендной платы за счет неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами – 5 %. Коэффициент операционных расходов по объектам-аналогам составляет 45 %. Срок прогноза 5 лет. Прогнозируемое увеличение стоимости объекта недвижимости в конце срока прогноза 20 %. Определить годовую норму дисконтирования методом выделения для оценки объекта недвижимости доходным методом.

Задача 10. Определить годовой потенциальный валовой доход по объекту оценки в евро. Договорная арендная плата в месяц 25 евро. Рыночная арендная плата в месяц 30 евро. Общая площадь объекта оценки равна 450 м², в том числе занимаемая собственником 200 м².

Задача 11. Определить годовой потенциальный валовой доход по объекту оценки в евро. Договорная арендная плата в месяц 25 евро. Рыночная арендная плата в месяц 30 евро. Общая площадь объекта оценки, сдаваемая по договору аренды, равна 450 м². Общая площадь, занимаемая собственником, 200 м². Общая площадь, не занятая арендаторами, 100 м².

Задача 12. Определить годовой потенциальный валовой доход торгово-административного здания в евро. Договорная арендная плата по административным помещениям в месяц 25 евро, по торговым помещениям в месяц 28 евро. Рыночная арендная плата по административным помещениям в месяц 30 евро, по торговым помещениям в месяц 32 евро. Общая площадь административных помещений 450 м², в том числе на дату оценки сдано по договорам аренды 300 м². Общая площадь торговых помещений 200 м², в том числе на дату оценки сдано по договорам аренды 150 м². Годовой доход от игровых автоматов, установленных в объекте оценки, 2 500 евро. Доход от пользования автостоянкой в год составляет 5 400 евро.

Задача 13. Определить годовые операционные расходы по объекту оценки в евро, если договор аренды заключен на условиях чистой аренды. Арендная плата в месяц составляет 35 евро. Общая площадь объекта оценки равна 2 360 м².

8 Сравнительный метод оценки

Вопросы к обсуждению

- 1 Анализ и отбор информации по объектам-аналогам.
- 2 Определение единиц сравнения.
- 3 Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами.
- 4 Выбор элементов сравнения.
- 5 Выбор методов расчета стоимости.
- 6 Выбор методов расчета корректировок.
- 7 Определение итоговой стоимости объекта оценки.

Задача 1. Определить корректировку на условия финансирования, если цена продажи объекта-аналога 100 000 долл., в том числе 1/3 цены продажи объекта-аналога была выплачена продавцу сразу при осуществлении сделки купли-продажи, остальную сумму продавец предоставил покупателю в кредит на 15 лет под 14 % годовых (начисление процентов – годовое). Схема кредитования объекта оценки – самоамортизирующийся кредит. Из анализа рынка следует, что годовая норма процента по аналогичным кредитам на дату оценки составляет 16 %.

Задача 2. Определить корректировку на условия финансирования, если цена продажи объекта-аналога 100 000 долл., в том числе 1/3 цены продажи объекта-аналога была выплачена продавцу сразу при осуществлении сделки купли-продажи, остальную сумму продавец предоставил покупателю в кредит на 15 лет под 14 % годовых (начисление процентов – ежемесячное). Схема кредитования объекта оценки – самоамортизирующийся кредит. Из анализа рынка следует, что годовая норма процента по аналогичным кредитам на дату оценки составляет 16 %.

Задача 3. Определить корректировку на право собственности, если общая площадь объекта-аналога 1000 м², в том числе 800 м² сдано в аренду на условиях распределенной аренды. Договор аренды заключен на 5 лет. Коэффициент операционных расходов объекта-аналога 0,24. Договорная арендная плата 30 долл./м² в месяц. В результате исследования рынка недвижимости определена рыночная арендная плата – 35 долл./м² в месяц. Годовая норма отдачи – 25 %. Начисление процентов – ежемесячное.

Задача 4. Двухкомнатная квартира с балконом была продана на 500 000 р. дороже, чем такая же квартира без балкона. Трехкомнатная квартира с балконом была продана на 490 000 р. дороже, чем такая же без балкона.

Однокомнатная квартира с балконом была продана на 520 000 р. дороже, чем такая же без балкона. Определить величину корректировки на наличие балкона.

Задача 5. Определить стоимость объекта недвижимости (коттеджа) по данным таблицы 4.

Таблица 4 – Исходные данные

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог				
		1	2	3	4	5
Сделка, тыс. р.	?	185	164	175	195	220
Право собственности	Обремененное	Обремененное	Полное	Обремененное	Полное	Обремененное
Условия финансового расчета	Рыночные	Льготные	Рыночные	Льготные	Льготные	Рыночные
Особые условия	Рыночные	Рыночные	Льготные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Время, мес.	0	0	0	-4	0	-4
Месторасположение	Хорошее	Среднее	Среднее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Физические характеристики	Среднее	Хорошее	Хорошее	Среднее	Хорошее	Хорошее
Экономические характеристики	Среднее	Среднее	Плохое	Среднее	Среднее	Хорошее
Сервис	Частичный	Частичный	Частичный	Частичный	Полный	Полный

Задача 6. Определить стоимость дома с бассейном с использованием техники парного сравнения цен сделок, если известно, что: цена реализации аналогичного дома, но без бассейна, – 800 000 р.; на местном рынке зафиксированы следующие сделки с объектами недвижимости (таблица 5).

Таблица 5 – Данные по объектам недвижимости

Показатель	Сделка, тыс. р.				
	1	2	3	4	5
Дом с бассейном	850	940	880	910	910
Дом без бассейна	690	785	728	750	745

Задача 7. Определить величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого склада, если известно что: юрисдикция проданного склада – полное право собственности, обремененное договором аренды (объект полностью сдан до продажи в долгосрочную аренду на 5 лет, сумма контрактов составляет 1 200 000 р.; площадь проданного склада – 4000 м²; цена реализации проданного склада – 1 000 000 р.; площадь оцениваемого склада – 3000 м²; юрисдикция оцениваемого склада – полное право собственности; анализ местного рынка недвижимости выявил следующие показатели: рыночная арендная плата составляет 125 р. за 1 м², ставка дисконтирования – 9,5 %.

Задача 8. Определить величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого объекта недвижимости, если известно что: цена реализации проданного объекта – 500 000 р.; вариант финансового расчета по проданному объекту – 200 000 р. покупатель выплатил продавцу на дату регистрации сделки, а остальные 300 000 р. согласно договору между покупателем и продавцом оформлены как ипотечный кредит, полученный покупателем от продавца на 10 лет при ставке 10 % годовых на условиях ежемесячного погашения задолженности; площадь проданного и оцениваемого объекта – 1000 м²; вариант финансового расчета по оцениваемому объекту – расчет покупателя с продавцом производится за счет собственных средств и на дату продажи; анализ финансового рынка на дату продажи показал рыночную ставку процента, равную 9,5.

Задача 9. Определить величину скорректированной цены проданного относительно оцениваемого объекта недвижимости, если известно что: цена реализации проданного объекта – 700 000 р.; время сделки по проданному объекту – 7 месяцев до даты оценки; площадь проданного и оцениваемого объекта – 1000 м²; анализ рынка недвижимости показал устойчивую тенденцию роста цен на данный тип недвижимости на 0,5 % ежемесячно.

Задача 10. Сопоставимый объект был продан за 1 000 000 р. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

- 1) уступает оцениваемому на 5 %;
- 2) лучше оцениваемого на 7 %;
- 3) лучше оцениваемого на 4 %;
- 4) лучше оцениваемого на 2 %;
- 5) уступает оцениваемому на 10 %.

Оценить объект при условиях:

- отличия не имеют взаимного влияния;
- отличия оказывают взаимное влияние.

Задача 11. Объект оценки – коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1 млн р. Сопоставимый объект имеет на 50 м² большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет большой по площади земельный участок. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25 % к стоимости объекта, наличие гаража 100 000 р., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8 000 р. Определить стоимость коттеджа.

Задача 12. Определить рыночную стоимость 4-звёздочной гостиницы с годовым чистым операционным доходом (ЧОД) равным 1 300 000 р.

Аналог 1: 4-звёздочная гостиница продана за 8 400 000 р., ее годовой ЧОД 1 000 000 р.

Аналог 2: 3-звёздочная гостиница продана за 8 000 000 р., ее годовой ЧОД составлял 1 200 000 р.

Задача 13. Определить стоимость объекта недвижимости (коттеджа), если известны следующие сведения об объекте оценки и объектах-аналогах (таблица 6).

Таблица 6 – Данные по объектам недвижимости

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог				
		1	2	3	4	5
Сделка, тыс. р.		710	620	540	760	570
Площадь, м ²	60	70	65	45	80	55
Число комнат, шт.	4	4	4	3	3	3
Площадь земельного участка, 100 м ²	24	24	24	12	12	12
Дата продажи, мес.		6	6	2	0	12
Транспортная доступность		Лучше	Аналог	Аналог	Аналог	Аналог
Водопровод	Есть	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть

Список литературы

- 1 Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь от 7 дек. 1998 г. № 218-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2001. – № 2/744.
- 2 Жилищный кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь от 28 авг. 2012 г. № 428-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2012. – № 2/1980.
- 3 Налоговый кодекс Республики Беларусь (общая часть): Закон Респ. Беларусь от 19 дек. 2002 г. № 166-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2003. – № 2/920.
- 4 Налоговый кодекс Республики Беларусь (особенная часть): Закон Респ. Беларусь от 29 дек. 2009 г. № 71-3 // Национальный реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2009. – № 2/1623.
- 5 Банковский кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь от 25 окт. 2000 г. № 441-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2000. – № 2/219.
- 6 Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь от 23 июля. 2008 г. № 425-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2008. – № 2/1522.
- 7 **Шанюкевич, И. В.** Экономика недвижимости: учеб.-метод. пособие для студентов дневной и заочной форм обучения специальности 1-27 01 0117 «Экономика и организация производства (строительство)»: в 2 ч. / И. В. Шанюкевич. – Минск : Белорус. нац. техн. ун-т. – Ч. 1. – 2018. – 85 с.
- 8 **Бруй, М. Г.** Жилищное право: ответы на экзаменационные вопросы / М. Г. Бруй. – Минск : ТетраСистемс, 2008. – 145 с.
- 9 Комментарий к Жилищному кодексу Республики Беларусь / под общ. ред. В. Г. Голованова и В. В. Савицкого; Министерство юстиции Республики Беларусь. – Минск : Дикта, – 2010. – 799 с.
- 10 Девелопмент недвижимости : учеб. пособие / Н. М. Караваева, А. В. Федоров, И. И. Юрасова, Ю. М. Дэви; под общ. ред. А. М. Платонова. – Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2020. – 150 с.
- 11 **Микулич, И. М.** Экономика недвижимости: учеб. пособие для студентов учреждений высш. образования по специальности «Экономика и управление на рынке недвижимости» / И. М. Микулич, И. А. Леднева, А. В. Владыко. – Минск : Белорус. гос. экон. ун-т, 2023. – 373 с.
- 12 **Голубова, О. С.** Ценообразование в строительстве : учеб. пособие / О. С. Голубова, Л. К. Корбан. – Минск : Выш. шк., 2020. – 319 с.
- 13 **Бушуева, Е. В.** ЭУМК по учебной дисциплине «Оценка объектов недвижимости» для студентов специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» / Е. В. Бушуева. – Минск : Белорус. нац. техн. ун-т. 2023. – 149 с.