***Практическая работа № 10***

***по МДК 04.01 «Оценка недвижимого имущества»***

***тема: «Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта (НЭИ)»***

***Цель:*** приобрести практические навыки анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

- описания структуры и конъюнктуры рынка недвижимости;

- определения факторов, влияющих на рынок недвижимости.

***Обеспечение:***

- ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ»;

- «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1);

- калькулятор;

- тетрадь для практических работ, конспект лекций;

***Отчет по практической работе должен содержать:***

- номер, тему практической работы;

- цель практической работы;

- краткое описание каждого задания;

- выполненное задание (машинописным способом);

- вывод по практической работе

***Выполнение работы***

1. Последовательно выполните предложенные задания
2. В случае затруднений обращайтесь к преподавателю

***Задание для студента***

***Задание № 1***

Проведите анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли, расположенного в районе, предназначенном под коммерческое использование. Финансово целесообразными альтернативами будут два варианта использования данного участка:

- строительство офисного здания (вариант 1);

- строительство торгового здания (вариант 2)

Определите вариант наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли с учетом строительных издержек, потенциального чистого операционного дохода и норм возврата для этих использований. Для этого определите остаточную стоимость земли и результаты оформите в виде таблицы.

*Таблица 1 – Расчет остаточной стоимости земли при коммерческом использовании*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Вариант 1 | Вариант 2 |
| 1 Потенциальный чистый операционный доход, ден.ед. | 50 000 | 70 000 |
| 2 Общий коэффициент капитализации | 0,10 | 0,12 |
| 3 Капитализированный чистый операционный доход (рыночная стоимость), ден.ед. |  |  |
| 4 Стоимость нового строительства, ден.ед. | 250 000 | 400 000 |
| 5 Остаточная стоимость земли, ден.ед. |  |  |

***Задание № 2***

Для участка земли имеются три финансово целесообразные альтернативы использования:

- строительство жилого дома (вариант 1);

- строительство торгового центра (вариант 2);

- строительство офисного здания (вариант 3);

Определите вариант наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли. Для этого определите остаточную стоимость земли и результаты оформите в виде таблице.

*Таблица 2 – Расчет остаточной стоимости земли при различных альтернативах использования*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Вариант 1 | Вариант 2 | Вариант 3 |
| 1 Стоимость нового строительства, ден.ед. | 1 500 000 | 1 300 000 | 1 000 000 |
| 2 Чистый операционный доход, ден.ед. | 200 000 | 170 000 | 130 000 |
| 3 Коэффициент капитализации для зданий | 0,12 | 0,12 | 0,12 |
| 4 Коэффициент капитализации для земли | 0,10 | 0,10 | 0,10 |
| 5 Доход, приходящийся на здание, ден.ед. |  |  |  |
| 6 Доход, приходящийся на землю, ден.ед. |  |  |  |
| 7 Стоимость земли, ден.ед. |  |  |  |

***Задание № 3***

Склад может быть сдан по цене, обеспечивающей владельцам 75 тыс.ден.ед. чистого дохода в год. Владельцы задумали часть складских помещений превратить в офисные и соответственно поднять арендные платежи. Переделка будет стоить им приблизительно 125 тыс.ден.ед. и, вероятно, повысит рыночную стоимость объекта, которая сейчас составляет 600 тыс.ден.ед. Оценщик рассчитал, что с офисными помещениями годовая арендная плата может быть повышена до 85 тыс.ден.ед., хотя площадь складских помещений и уменьшится. Определите наилучшее эффективное использование объекта и расчеты представьте в виде таблицы.

*Таблица 3 – Варианты расчета рыночной стоимости собственности*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Только склад | Склад с офисом |
| 1 Чистый операционный доход, ден.ед. |  |  |
| 2 Коэффициент капитализации, % | 12,5 | 12,5 |
| 3 Капитализированный чистый операционный доход (рыночная стоимость), ден.ед. |  |  |
| 4 Стоимость реконструкции, ден.ед. |  |  |
| 5 Рыночная стоимость объекта, ден.ед. |  |  |

***Задание № 4***

Участок 50х50 м2 в торговом районе оценен в 160 тыс.ден.ед. по методу сравнительного анализа продаж. Тенденции развития района показывают, что наиболее перспективное использование – это либо магазин розничной торговли, либо офисное здание. Определите наилучшее эффективное использование объекта и расчеты представьте в виде таблицы.

*Таблица 4 – Расчет остаточной стоимости земли*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Магазин | Офис |
| 1 Потенциальный чистый операционный доход, ден.ед. | 55 000 | 60 000 |
| 2 Коэффициент капитализации, % | 11 | 10 |
| 3 Капитализированный чистый операционный доход (рыночная стоимость), ден.ед. |  |  |
| 4 Стоимость строительства, ден.ед. | 300 000 | 450 000 |
| 5 Остаточная стоимость земли, ден.ед. |  |  |

Задание № 5

Участок 30х70 м2 зонирован под жилую или торговую застройку. Оценщик должен по всем вариантам использования собрать информацию по стоимости строительства, чистому операционному доходу, рыночным ставкам отдачи. Выяснилось, что рыночная ставка капитализации на постройки – 12%, на землю – 10%. Определите наилучшее эффективное использование объекта и расчеты представьте в виде таблицы.

*Таблица 5 – Расчет остаточной стоимости земли, ден.ед.*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Жилой дом | Офисное здание | Магазин |
| 1 Стоимость строительства | 1 200 000 | 950 000 | 800 000 |
| 2 Чистый операционный доход | 162 000 | 135 000 | 110 000 |
| 3 Доход на сооружения (12) |  |  |  |
| 4 Доход на землю (10%) |  |  |  |
| 5 Остаточная стоимость земли |  |  |  |

***Контрольные вопросы***

1. В чем заключается принцип НЭИ и его роль в определении рыночной стоимости?
2. Каким требованиям должен удовлетворять предлагаемый оценщиком вариант НЭИ оцениваемого объекта?

**Преподаватель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.Н. Грибова**