

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра «Экономика природопользования и кадастра»

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ ПО  
ДИСЦИПЛИНЕ «ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»  
ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО НАПРАВЛЕНИЮ ПОДГОТОВКИ  
21.03.02 «ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ»,  
ПРОФИЛЬ ПОДГОТОВКИ «ГОРОДСКОЙ КАДАСТР»,  
ФОРМА ОБУЧЕНИЯ – ОЧНАЯ, ЗАОЧНАЯ

Ростов-на-Дону

ДГТУ

2023

УДК 332.6(075)

Составитель: О.Ю. Шевченко

Методические указания по подготовке контрольной работы по дисциплине «Экономика недвижимости» для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», профиль подготовки «Городской кадастр», форма обучения – очная, заочная – Ростов н/Д: Дон. гос. техн. ун-т, 2023. – 17 с.

Содержит методические указания к выполнению контрольной работы, а также вопросы для промежуточной аттестации.

УДК 332.6(075)

Печатается по решению редакционно-издательского совета Донского государственного технического университета

Ответственный за выпуск зав. каф. «Экономика природопользования и кадастра», к.э.н., доцент Шевченко О.Ю.

---

В печать \_\_\_\_ . \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.  
Формат 60×84/16. Объем 1,2 усл. п. л.  
Тираж 50 экз. Заказ № \_\_\_\_.

---

Издательский центр ДГТУ  
Адрес университета и полиграфического предприятия:  
344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1

©Донской государственный  
технический университет, 2023

## 1 Методические указания к выполнению контрольной работы

Практическая (контрольная) работа имеет четкую, органичную структуру, которая включает в себя:

1. Титульный лист.
2. Содержание.
3. Использование стандартных функций сложного процента в оценке недвижимости.
4. Исследование рынка жилой недвижимости
5. Список используемой литературы.

Студент не может менять последовательность заданий практической (контрольной) работы.

Практическая должна быть выполнена на одной стороне листа белой бумаги формата А4 (210×297 мм) в соответствии с общими требованиями к текстовым документам по ГОСТ 2.105, 2.106. Контрольная работа студентов заочной формы обучения оформляется рамкой стандартных размеров и основной надписью по ГОСТ 2.104.

Текст контрольной работы следует размещать в рамках, соблюдая следующие размеры согласно ГОСТ 2.104:

–расстояние от рамки до границ текста в начале и в конце строк не менее 3 мм;

–расстояние от верхней и нижней строки текста до верхней и нижней рамки должно быть не менее 10 мм;

–абзацы в тексте начинают с отступом, равным 12-12,5 мм.

***Выполнение текста контрольной работы без рамки не допускается.***

Цвет шрифта должен быть черным, шрифт –Times New Roman, размер шрифта – 14., интервал - 1,5.

Нумерация страниц работы сквозная, начинается с титульного листа.

Номера страниц не ставятся на титульном листе.

Практическая (контрольная) работа должна быть напечатана и сшита в папку.

Вариант практической работы студентов очной формы обучения определяется по номеру студента в журнале учебной группы.

Вариант контрольной работы выбирается по последней цифре номера зачетной книжки. Вариант 10 соответствует цифре 0 (последней) номера зачетной книжки.

Готовую практическую (контрольную) работу студент сдает преподавателю, не менее чем за неделю до даты проведения промежуточной аттестации. В случае несвоевременного представления работы, она не проверяется преподавателем, и не зачитывается как выполненная.

Практическая (контрольная) работа, которая получила оценку «не зачтено», является основанием для не допуска студента к промежуточной аттестации по данной дисциплине.

## 2. Использование стандартных функций сложного процента в оценке недвижимости

*Практическое задание 1* (Расчет эффективной годовой ставки): при заданной номинальной годовой ставке и количеству накоплений процентов в году, рассчитать эффективную годовую ставку (см. табл. 1).

Таблица 1 - Варианты практического задания 1: Расчет эффективной годовой ставки

Вариант	Номинальная годовая ставка, %	Число накоплений в году	Вариант	Номинальная годовая ставка, %	Число накоплений в году
1	6	12	19	5,2	12
2	8	4	20	7,7	4
3	8,8	2	21	9,2	2
4	8,6	12	22	10,8	12
5	12	2	23	7,4	4
6	11,9	4	24	6,3	2
7	7,9	4	25	7,3	4
8	10,1	12	26	10,1	4
9	8,2	2	27	9,3	2
10	11,9	12	28	8,3	12
11	12	4	29	7,7	4
12	13,9	2	30	5,6	12
13	16,2	2	31	2,9	2
14	14,1	12	32	1,3	4
15	7	4	33	4,1	12
16	9	12	34	6,9	12
17	12,8	2	35	8,1	4
18	8,4	4			

*Практическое задание 2* (1-я функция: будущая стоимость единицы): квартира продана за  $n$  тыс. руб., деньги от ее продажи будут приносить  $n$ -% годового дохода. Определить стоимость квартиры, которую можно будет купить через  $n$  лет на вырученные деньги: начисление процентов осуществляется один раз в: год, месяц, квартал (см. табл. 2).

Таблица 2 - Варианты практического задания 2: 1-я функция сложного процента «Будущая стоимость единицы»

Вариант	Цена продажи квартиры, тыс. руб.	Процент годового дохода, %	Коли- чество лет	Вариант	Цена продажи квартиры, тыс. руб.	Процент годового дохода, %	Количество лет
1	1800	8	2	19	2800	12	3
2	1500	4	12	20	3400	17	5
3	2300	11	10	21	5000	16	4
4	2900	3	9	22	4700	13	12
5	3500	9	4	23	4400	5	10
6	1700	12	5	24	5100	8	9
7	2400	2	7	25	4200	9	15
8	2100	6	9	26	5900	11	5
9	3400	8	3	27	10200	10	9
10	2400	5	4	28	19600	15	14
11	3600	9	14	29	6900	19	18
12	2000	7	15	30	4700	16	10
13	3300	4	12	31	14600	13	11
14	3200	13	11	32	11300	10	13
15	4100	15	10	33	17400	5	16
16	2300	8	6	34	12500	8	7
17	3700	9	9	35	10600	9	5
18	4200	10	7				

*Практическое задание 3 (2-я функция: накопление денежной единицы за период):* какова будет стоимость недвижимости, которую можно будет купить через  $n$  лет, если ежегодно откладывать по  $n$  рублей, под  $n$  процентов годовых. Начисление процентов происходит: один раз в год; ежемесячно (см. табл. 3).

Таблица 3 - Варианты практического задания 3: 2-я функция сложного процента «Накопление денежной единицы за период»

Вариант	Ежегодный взнос, тыс. руб.	Процент годового дохода, %	Количество лет	Вариант	Ежегодный взнос, тыс. руб.	Процент годового дохода, %	Количество лет
1	289	5	20	19	307	14	8
2	543	8	15	20	386	6	17

3	522	13	7	21	617	8	10
4	387	14	14	22	453	8	2
5	539	13	25	23	502	14	9
6	519	4	6	24	506	14	20
7	498	14	20	25	518	15	15
8	756	12	21	26	586	11	13
9	766	15	18	27	327	6	3
10	601	5	16	28	408	15	1
11	605	7	11	29	651	2	10
12	470	11	17	30	402	11	6
13	646	4	8	31	522	3	14
14	583	5	25	32	634	5	2
15	695	15	18	33	280	11	1
16	430	11	24	34	376	13	15
17	280	10	20	35	410	8	19
18	392	14	19				

*Практическое задание 4* (3-я функция: Фактор фонда возмещения капитала): определить какими должны быть платежи, чтобы к концу  $n$ -го года иметь на счете, приносящем  $n$ -% годовых,  $n$  тыс. руб. Платежи осуществляются: 1 раз в год; 1 раз в полугодие (см. табл. 4).

Таблица 4 - Варианты практического задания 4: 3-я функция сложного процента «Фактор фонда возмещения»

Вариант	Будущая стоимость платежей, тыс. руб.	Процент годового дохода, %	Период накопления (количество лет)	Вариант	Будущая стоимость платежей, тыс. руб.	Процент годового дохода, %	Период накопления (количество лет)
1	3700	5	2	19	2300	3	8
2	2600	2	6	20	2200	8	9
3	3400	7	10	21	2600	9	2
4	2300	8	12	22	2500	6	4
5	5600	9	13	23	3700	10	5
6	3100	10	5	24	3500	14	10
7	3000	15	6	25	4200	16	6
8	5000	12	9	26	2690	11	5
9	2700	16	8	27	4780	10	6
10	3700	4	7	28	11258	12	9
11	4100	9	2	29	14780	5	3

12	2800	10	3	30	11200	14	2
13	2900	11	15	31	10369	11	7
14	3500	6	14	32	14500	10	11
15	4100	9	12	33	1960	19	15
16	2000	3	10	34	35470	16	25
17	3800	2	5	35	11580	15	18
18	1900	5	6				

*Практическое задание 5* (4-я функция: текущая стоимость единицы): какую сумму следует положить сегодня в банк начисляющий  $n$  процентов годовых, чтобы через  $n$  лет накопить  $n$  тыс. руб. Начисление процентов происходит: один раз в год; один раз в кварта л (см. табл. 5).

Таблица 5 - Варианты практического задания 5: 4-я функция сложного процента «Текущая стоимость единицы (реверсии)»

Вариант	Будущая стоимость, тыс. руб.	Процент годового дохода, %	Количество лет	Вариант	Будущая стоимость, тыс. руб.	Процент годового дохода, %	Количество лет
1	143	13	5	19	165	23	8
2	289	15	5	20	150	25	5
3	177	11	7	21	130	22	6
4	135	23	10	22	243	12	12
5	144	11	7	23	290	4	3
6	283	8	11	24	199	11	7
7	294	4	4	25	286	8	13
8	224	10	2	26	167	14	10
9	290	9	5	27	133	13	9
10	299	15	12	28	136	19	13
11	330	18	11	29	175	4	9
12	249	17	8	30	150	19	6
13	253	4	4	31	277	4	7
14	253	14	4	32	274	11	14
15	236	10	14	33	168	21	8
16	163	11	9	34	132	15	3
17	258	23	7	35	349	13	14
18	215	22	8				

*Практическое задание 6* (5-я функция: Текущая стоимость аннуитета): какую сумму следует положить сегодня в банк начисляющий  $n$  процентов

годовых, чтобы затем в течение  $n$  лет в конце года, снимать по  $n$  рублей. Начисление процентов происходит один раз в год (см. табл. 6).

Таблица 6 - Варианты практического задания 6: 5-я функция сложного процента «Текущая стоимость аннуитета»

Вариант	Аннуитет, тыс. руб.	Процент годового дохода, %	Количество лет	Вариант	Аннуитет, тыс. руб.	Процент годового дохода, %	Количество лет
1	24	3	4	19	20	7	3
2	25	7	2	20	65	9	5
3	31	13	6	21	24	11	6
4	13	5	2	22	54	19	8
5	18	8	2	23	21	16	9
6	29	5	6	24	12	17	3
7	22	16	5	25	18	12	4
8	33	11	10	26	25	11	25
9	45	17	7	27	45	18	10
10	24	13	4	28	69	19	11
11	16	4	8	29	52	16	5
12	10	9	9	30	12	14	12
13	34	7	11	31	47	17	14
14	43	5	14	32	63	10	15
15	12	8	10	33	61	11	16
16	13	3	3	34	29	12	19
17	23	2	6	35	26	8	20
18	46	6	7				

*Практическое задание 7* (6-я функция: взнос на амортизацию единицы капитала): рассчитать ежегодный взнос для оплаты квартиры купленной  $n$  млн. рублей, купленной в рассрочку на  $n$  лет, под  $n$  процентов годовых. Начисление процентов осуществляется один раз в год (см. табл. 7).

Таблица 7 - Варианты практического задания 7: 6-я функция сложного процента «Взнос на амортизацию единицы»

Вариант	Аннуитет, тыс. руб.	Процент годового дохода, %	Количество лет	Вариант	Аннуитет, тыс. руб.	Процент годового дохода, %	Количество лет
1	24	3	4	19	20	7	3
2	25	7	2	20	65	9	5



3	31	13	6	21	24	11	6
4	13	5	2	22	54	19	8
5	18	8	2	23	21	16	9
6	29	5	6	24	12	17	3
7	22	16	5	25	18	12	4
8	33	11	10	26	25	11	25
9	45	17	7	27	45	18	10
10	24	13	4	28	69	19	11
11	16	4	8	29	52	16	5
12	10	9	9	30	12	14	12
13	34	7	11	31	47	17	14
14	43	5	14	32	63	10	15
15	12	8	10	33	61	11	16
16	13	3	3	34	29	12	19
17	23	2	6	35	26	8	20
18	46	6	7				

*Пример оформления практических заданий «Использование стандартных функций сложного процента в оценке недвижимости»*

Задание:

Определить какая сумма будет накоплена на счете к концу второго года, если сегодня положить на счет 1000 по 14% годовых.

1. Начисление процента осуществляется один раз в год.
2. Начисление процентов осуществляется один раз в месяц.
3. Начисление процентов осуществляется один раз в квартал.

РЕШЕНИЕ

1. Начисление процента осуществляется один раз в год.

Дано:

$$PV = 1000 \text{ руб.}$$

$$i = 14\%$$

$$n = 2 \text{ года}$$

Решение:

$$FV = PV \times (1 + i)^n$$

$$FV = 1000 \times (1 + 0,14)^2 = 1000 \times 1,2996 = 1299,6$$

2. Начисление процентов осуществляется один раз в месяц.

Дано:

$$PV = 1000 \text{ руб.}$$

$$i = 14\%$$

$$n = 2 \text{ года}$$

$$k = 12$$

Решение:

$$FV = PV \times (1 + i/k)^{n \times k}$$

$$FV = 1000 \times (1 + \frac{0,14}{12})^{2 \times 12} = 1000 \times 1,3209 = 1320,9$$

3. Начисление процентов осуществляется один раз в квартал.

Дано:

$$PV = 1000 \text{ руб.}$$

$$i = 14\%$$

$$n = 2 \text{ года}$$

$$k = 4$$

Решение:

$$FV = PV \times (1 + i/k)^{n \times k}$$

$$FV = 1000 \times (1 + \frac{0,14}{4})^{2 \times 4} = 1000 \times 1,3168 = 1316,8$$

### 3. Исследование рынка жилой недвижимости

*Практическое задание 9 «Исследование рынка жилой недвижимости»:* на основе имеющейся информации о сделках купли-продажи с объектами недвижимости выполнить анализ состояния рынка жилья на две даты (даты выбираются с периодичностью не менее чем квартал) и сделать вывод о наблюдаемых тенденциях.

Варианты для выполнения практического задания 9 «Исследование рынка жилой недвижимости» представлены в таблице 9.

Таблица 9 - Варианты к практического задания 9 «Исследование рынка жилой недвижимости»

№ варианта	Объект исследования	№ варианта	Объект исследования
1	Челябинск	19	Санкт-Петербург
2	Воронеж	20	Белгород
3	Москва	21	Пенза
4	Екатеринбург	22	Нижний Новгород
5	Казань	23	Севастополь
6	Уфа	24	Сочи
7	Самара	25	Пермь
8	Омск	26	Саратов
9	Оренбург	27	Владивосток
10	Новосибирск	28	Кемерово
11	Краснодар	29	Ставрополь
12	Красноярск	30	Томск
13	Волгоград	31	Рязань
14	Липецк	32	Калининград
15	Ростов-на-Дону	33	Тверь
16	Тюмень	34	Махачкала
17	Астрахань	35	Новокузнецк
18	Оренбург		

Внимание: при выборе объектов недвижимости для проведения исследования рынка жилой недвижимости, студент должен выбрать один вид операции с объектом недвижимости, которыми могут быть: продажа или покупка.

Анализ рынка жилой недвижимости объекта исследования в контрольной работе проводится по следующим признакам:

- по структуре совершенных сделок;
- по категории жилой недвижимости;
- по материалу стен жилой недвижимости;
- по средней стоимости жилой недвижимости;
- по средней стоимости 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости.

С целью анализа состояния рынка рассчитываются три группы показателей:

1. Количественные показатели, характеризующие общее количество сделок купли-продажи жилья на определенный период времени.

2. Качественные показатели, характеризующие структуру сделок по категориям и типам жилья.

3. Стоимостные показатели, характеризующие стоимость жилья по различным типам и видам жилья, а также удельную стоимость (стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади жилья).

Исходные данные для выполнения расчетов выбираются студентом самостоятельно по данным информационно-рекламных изданий (web-страниц риэлтерских компаний), содержащих информацию о сделках на рынке жилья. Исходные данные должны представлять собой перечень жилых объектов (квартир) с указанием их потребительских характеристик и цен, количество объектов – 50 шт. Шаблон списка продаж жилья представлен в таблице 3.1.

Данные в таблице 3.1 и последующих таблицах являются условными, их следует расценивать как пример!

Таблица 3.1 - Список продаж жилья в г. Ростов-на-Дону на 01.\_\_.20\_\_ г. (ПРИМЕР)

№ п/п	Этажность/ этаж	Материал стен (тип дома)	Улица	Количество комнат	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	Площадь кухни, м <sup>2</sup>	Цена, руб.	Ссылка на источник
1	18/17	Панельный	Еяна	2	77	35	21	3000000	<a href="https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/">https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/</a>
2	5/4	Кирпичный	Комар ова	4	90	32	6	4300 000	<a href="https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/">https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/</a>
...									
50	9/7	Кирпичный	Метал лурги ческая	3	62	45	8	3790000	<a href="https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/">https://www.avito.ru/rostov-na-donu/kvartiry/</a>

После заполнения данной таблицы на первую дату по какой-либо сделке с объектом недвижимости, следует выбрать вторую дату и составить вторую таблицу (табл. 3.2). Даты выбираются с периодичностью не менее чем квартал. Таблица 3.2 - Список продаж жилья в г. Ростов-на-Дону на 01.\_\_\_\_.20\_\_ г. (ПРИМЕР)

№ п/п	Этажность/ этаж	Материал стен (тип дома)	Улица	Количество комнат	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	Площадь кухни, м <sup>2</sup>	Цена, руб.	Ссылка на источник
1	9/1	Кирпичный	Мечникова	2	51,6	28,5	8	3200000	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/2040823842291887976/">https://realty.yandex.ru/offer/2040823842291887976/</a>
2	17/2	Панельный	Жданова	1	39	16	8	2600000	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/146953742648010163/">https://realty.yandex.ru/offer/146953742648010163/</a>
...									
50	4/1	Кирпичный	Проезжая	1	19	10	-	1300000	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/6762814974528820859/">https://realty.yandex.ru/offer/6762814974528820859/</a>

Показатели, проводится анализ состояние рынка жилой недвижимости:

1. Структура сделок по категории жилья.
2. Структура сделок по материалу стен.
3. Средняя стоимость жилья по категориям квартир.
4. Минимальная и максимальная стоимость квартиры по категориям жилья.
5. Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади

Рассчитанные на основе анализа исходных данных (см. табл. 3.1, 3.2) показатели заносятся в таблицу 3.3.

Таблица 3.3 - Показатели, характеризующие состояние рынка жилой недвижимости

№ п/п	Наименование показателя	1-я дата	2-я дата
1	Общее количество сделок	50	50
2	Структура сделок, %		
2.1	Структура сделок по категории жилой недвижимости, %	100	100
2.1.1	студия		
2.1.2	1-комнатная квартира		
2.1.3	2-комнатная квартира		
2.1.4	3-комнатная квартира		
2.1.5	4-комнатная квартира и более		
2.1.6	индивидуальный жилой дом		
2.2	Структура сделок по материалу стен, %	100	100
2.2.1	кирпич		

2.2.2	панель		
2.2.3	монолит		
2.2.4	шлакоблок		
2.2.5	дерево		
3	<i>Средняя стоимость жилья по категориям квартир, руб.</i>		
3.1	студия		
3.2	1-комнатная квартира		
3.3	2- комнатная квартира		
3.4	3- комнатная квартира		
3.5	4- комнатная квартира и более		
3.6	индивидуальный жилой дом		
4	<i>Минимальная и максимальная стоимость квартиры по категориям жилья</i>		
4.1	студия (min/мах), руб.		
4.2	1-комнатная квартира (min/мах), руб.		
4.3	2- комнатная квартира (min/мах), руб.		
4.4	3-комнатная квартира (min/мах), руб.		
4.5	4-комнатная квартира и более (min/мах), руб.		
4.6	индивидуальный жилой дом		
5	<i>Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади, руб./м<sup>2</sup></i>		
5.1	По категории квартиры:		
5.1.1	студия		
5.1.2	1-комнатная квартира		
5.1.3	2- комнатная квартира		
5.1.4	3- комнатная квартира		
5.1.5	4- комнатная квартира и более		
5.1.6	индивидуальный жилой дом		
5.2	По материалам стен:		
5.2.1	кирпич		
5.2.2	панель		
5.2.3	монолит		
5.2.4	шлакоблок		
5.2.5	дерево		

Структура сделок на рынке жилой недвижимости (пункт 2 таблицы 3.3) определяется отношением количества сделок с жильем определенной категории, материала стен к общему количеству сделок на данный период времени в процентном отношении:

$$d = \frac{V_i}{V} \times 100\%, \quad (3.1)$$

где  $d$  – доля в структуре сделок категории типа жилой недвижимости и материала стен на указанную дату, %;

$V_i$  – количество сделок с квартирами по категориям жилой недвижимости и материалу стен;

$V$  – общее количество сделок со всеми объектами на указанную дату.

Средняя стоимость жилья по категориям квартир (пункт 3 таблицы 3.3) определяется отношением общей стоимости сделок по данной категории жилья к общему количеству сделок с данной категорией:

$$C_{срi} = \frac{C_i}{V_i}, \quad (3.2)$$

где  $C_{срi}$  – средняя стоимость жилья  $i$  категории, руб.;

$C_i$  – общая стоимость сделок по данной категории жилья (определяется как сумма всех сделок с объектами данной категории), руб.;

$V_i$  – общее количество сделок по данной категории жилья.

При заполнении пункта 4 таблицы 3.3 выбирается по каждой категории жилья сделка с самой низкой ценой и с самой высокой ценой.

Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья по категориям, типам и видам ограждающих конструкций (пункт 5 таблицы 3.3) определяется отношением общей суммы сделок по объектам данной категории, типа, вида к общей суммарной площади по данным объектам:

$$C_{кв.м} = \frac{C_i}{S_i}, \quad (3.3)$$

где  $C_{кв.м}$  – стоимость одного квадратного метра общей площади по жилью соответствующей категории жилой недвижимости и материалу стен, руб./м<sup>2</sup>;

$C_i$  – общая стоимость сделок по данной категории жилья и материалу стен (определяется как сумма всех сделок с объектами данной категории), руб.

$S_i$  – суммарная общая площадь всех объектов сделок данной категории жилья и материалу стен, м<sup>2</sup>.

Для иллюстрации рассчитанных показателей приводится их графическая интерпретация. Пример графической интерпретации представлены на рисунке 3.1.

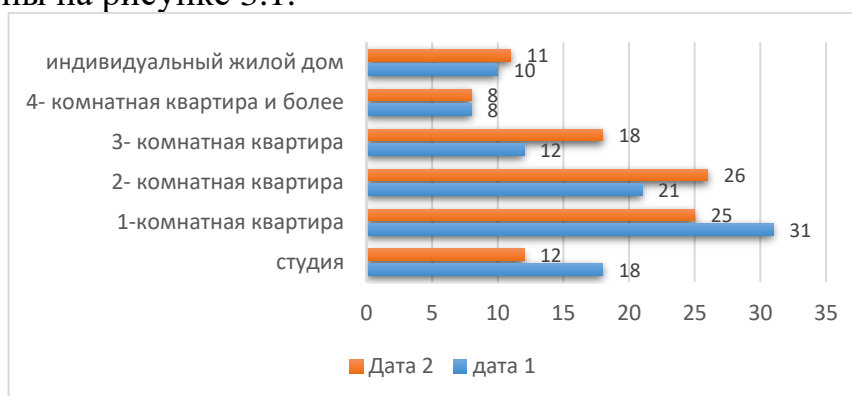


Рисунок 3.1 - Структура по категориям квартир

При формулировке вывода о проделанном анализе рынка жилой недвижимости, следует отразить:

1. Как изменился спрос (предложение) на покупку жилой недвижимости по материалу стен.

2. Как изменился спрос (предложение) на покупку жилой недвижимости по категории квартир.

3. Как изменился спрос (предложение) на покупку жилой недвижимости по средней стоимости жилья.

4. Как изменился спрос (предложение) на покупку жилой недвижимости по средней стоимости 1 м<sup>2</sup> жилья и т.п.

## **Вопросы к промежуточной аттестации по дисциплине «Экономика недвижимости»**

1. Объекты гражданских прав
2. Классификация вещей по оборотоспособности
3. Классификация вещей по естественным свойствам
4. Классификация вещей по способу юридической индивидуализации
5. Классификация вещей по возможности раздела без изменения их первоначального назначения
6. Классификация вещей по юридическому назначению
7. Классификация вещей по степени сохранности потребительских качеств в процессе использования
8. Формирование понятия «недвижимое имущество»
9. Недра, как объект недвижимого имущества
10. Объект незавершенного строительства, как объект недвижимого имущества
11. Единый недвижимый комплекс, как объект недвижимого имущества
12. Раскрытие понятий: «недвижимое имущество», «земельный участок», «здание», «сооружение», «машино-место»
13. Основные характеристики земельного участка
14. Характеристики физической среды (внешней среды) функционирования объекта недвижимости
15. Основные характеристики правовой среды функционирования недвижимости
16. Экономическая сущность и экономическая среда функционирования недвижимости
17. Социальная среда и социальная сущность функционирования недвижимости
18. Признаки недвижимости
19. Сущность и особенности рынка недвижимости
20. Функции рынка недвижимости
21. Классификация рынков недвижимости
22. Цикличность развития рынка недвижимости
23. Факторы, оказывающие влияние на рынок недвижимости
24. Цена и стоимость объекта недвижимости
25. Участники рынка недвижимости
26. Виды стоимости объекта оценки
27. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости
28. Основные формы вложения инвестиций в недвижимость
29. Ипотечное кредитование
30. Основные этапы ипотечного кредитования
31. Финансирование жилищного строительства за счет привлеченных средств (долевое строительство)

## Список рекомендуемой литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998
6. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ
7. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ
8. Приказ Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки»
9. Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)».
10. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 года № 611.
11. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»
12. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
13. Приказ Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
14. Приказ Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. № 385 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
15. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков"
16. Шевченко О. Ю. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: Учебное пособие для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» - Ростов н/Д.: Ростовский государственный строительный университет, 2014.



17. Шевченко О. Ю. Оценка земли и недвижимости: Учебное пособие по направлению подготовки 120700 «Землеустройство и кадастры». - Ростов н/Д: Ростовский государственный строительный университет, 2013.
18. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru) – Вестник оценщика
19. [rosreestr.ru](http://rosreestr.ru) – официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.
20. [www.rosstat.gov.ru](http://www.rosstat.gov.ru) – официальный сайт Федеральная служба государственной статистики.
21. [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) – центральный банк Российской Федерации
22. [www.irn.ru](http://www.irn.ru) – Аналитика рынка недвижимости
23. [www.дом.рф](http://www.дом.рф) – Аналитика рынка недвижимости
24. [www.sberindex.ru](http://www.sberindex.ru) – Аналитика рынка недвижимости
25. [www.realty.rbc.ru](http://www.realty.rbc.ru) – Аналитика рынка недвижимости
26. [www.cian.ru](http://www.cian.ru) – электронная торговая площадка
27. [www.avito.ru](http://www.avito.ru) – электронная торговая площадка
28. [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru) – электронная торговая площадка
29. [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) – электронная торговая площадка