



ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
УПРАВЛЕНИЕ ДИСТАНЦИОННОГО ОБУЧЕНИЯ И ПОВЫШЕНИЯ
КВАЛИФИКАЦИИ

Кафедра «Экономика, менеджмент и логистика в строительстве»

Методические указания
по проведению практических занятий
по дисциплине

«Экономика недвижимости»

Авторы:
Осадчая Н. А.,
Швыденко Н. В.



Ростов-на-Дону, 2018

Аннотация

Методические указания предназначены для студентов всех форм обучения по направлению 38.03.01 Экономика.

Авторы

доцент, кандидат экономических наук,
Осадчая Наталья Алексеевна
ассистент, кандидат экономических наук,
Швыденко Наталья Викторовна



Оглавление

- Тема 1. Налогообложение недвижимости в РФ
- Тема 2. Методика анализа рынка недвижимости
- Тема 3. Понятие износа недвижимости: физический и моральный износ, методы расчета
- Тема 4. Финансирование инвестиций в недвижимость с помощью механизмов ипотечного кредитования
- Тема 5. Виды сделок на рынке недвижимости
- Тема 6. Методы управления объектами, введенными в эксплуатацию
- Тема 7. Порядок постановки объектов недвижимости на кадастровый учет
- Тема 8. Методы оценки недвижимости
- Творческое задание 1
Рекомендации по выполнению комплексной задачи
- Творческое задание 2
Составление кроссворда по выбранной теме лекционного или практического занятия
- Список рекомендуемой литературы
- Приложение Темы докладов по дисциплине «Экономика недвижимости»

Тема 1. Налогообложение недвижимости в РФ

К основным налогам на недвижимость в РФ относятся: земельный налог, транспортный налог, налог на имущество организаций, налог на имущество физических лиц (таблица 1).

Задачи

1. Гражданин А.А. Богданов имеет в собственности квартиру общей площадью 100 м² инвентаризационной стоимостью 410 000 руб., жилой дом общей площадью 127 м инвентаризационной стоимостью 388 000 руб., садовый домик общей площадью 40 м² инвентаризационной стоимостью 27 000 руб. Все объекты находятся на территориях разных муниципальных образований.

Исчислить сумму налога на имущество физических лиц.

Решение: садовый домик не облагается, так как площадь меньше 50 кв.м
 $410\ 000 * 0,003 + 388\ 000 * 0,003 = 2394$ р

2. ООО «Леон», расположенное в Москве, 12 февраля текущего года открыло филиал в другом регионе. Филиал имеет отдельный баланс и расчетный счет. По месту нахождения подразделения в феврале приобретены и введены в эксплуатацию основные средства. Это имущество учитывается на балансе филиала. Ставка налога на имущество в Москве и регионе равна 2,2%. В таблице приведены данные остаточной стоимости имущества по организации и подразделению за I квартал текущего года.

Головной офис

01.01. 7 720 000

01.02. 7 630 000

01.03. 6 955 000

01.04. 6 920 000

Филиал 2 последних квартала: 570 000 р., 560 000 р.

Рассчитать авансовый платеж по налогу на имущество организации.

Решение:

Среднегодовая стоимость

- для головного офиса: (7 млн 720 т. +6 млн. 920 т.): 4 = 7 306 250 р

- для филиала: (570 т.+ 560 т.):2 = 282 500 р.

2) Авансовый платеж

- для головного офиса: $7\ 306\ 250 * 0,022 * \frac{1}{4} = 40\ 184$ р

- для филиала: $282\ 500 * 0,022 * \frac{1}{4} = 1\ 553,75$ р.

3) Сумма налога к уплате: $40\ 184 + 1\ 553,75 = 41\ 738$ р.

3. Организация владеет одним офисным помещением в Москве общей площадью 140 кв. м., при этом его кадастровая стоимость не определена. Кадастровая стоимость самого здания составляет 965 859 064 руб., при этом его общая площадь – 7003 кв. м.

Прежде чем определим налоговую базу, нужно рассчитать кадастровую стоимость офисного помещения. Для этого необходимо кадастровую стоимость всего здания разделить на его площадь и умножить на площадь офисного помещения:

$965\ 859\ 064$ руб. / 7003 кв. м x 140 кв. м = $19\ 308\ 906$ руб.

Далее, определим налоговую ставку. Поскольку помещение находится в Москве, то для расчета налога за 2014 год должна использоваться ставка в размере 1,5%.

Исходя из этого рассчитаем налог – для этого налоговую базу умножим на ставку.

$$19\ 308\ 906 \text{ руб.} \times 1,5\% = 289\ 634 \text{ руб.}$$

Контрольные вопросы

1. Назовите виды налогов, составляющих систему налогообложения недвижимости?
2. Назовите нормативные документы, регулирующие налогообложения недвижимого имущества.
3. Назовите современные принципы налогообложения недвижимого имущества. Какие принципы налогообложения недвижимости относят к экономико-функциональным? Перечислите организационно-правовые принципы налогообложения недвижимости.
4. Назовите элементы налогообложения в части имущественных налогов.
5. Перечислите признаки недвижимости как объекта налогообложения.
6. Каковы специфические черты налогов, объектом которых выступает недвижимость?
7. Назовите имущественные налоги, исчисляемые и взимаемые с физических лиц.
8. Каков порядок исчисления и сроки уплаты налога на недвижимость?

Таблица 1 - Основные виды налогов на недвижимость в РФ

Вид налога	Порядок налогообложения	Плательщики	Объект налогообложения	Порядок расчета	Порядок погашения и уплаты налога	Налоговая декларация
Земельный налог	гл. 31 НК РФ	Плательщиками налога признаются организации, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 НК РФ, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения (п. 1 ст. 388 НК РФ).	Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), на территории которого введен налог.	Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 НК РФ, по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать 0,3% в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства.	Порядок исчисления налога, а также авансовых платежей определен ст. 396 НК РФ	Налоговые декларации по налогу представляются налогоплательщикам и не позднее 1 февраля года, следующего за истекшим налоговым периодом.

<p>Транспортный налог</p>	<p>Транспортный налог является региональным, вводится в действие законами субъектов Российской Федерации о налоге и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. Все денежные средства от него поступают в бюджеты субъектов Российской Федерации.</p>	<p>Налогоплательщиками транспортного налога признаются лица, на которых в соответствии с законодательством Российской Федерации зарегистрированы транспортные средства (ст. 357 НК РФ).</p>	<p>В соответствии со ст. 358 НК РФ объектом налогообложения признаются автомобили, мотоциклы, мотороллеры, автобусы и другие самоходные машины и механизмы на пневматическом и гусеничном ходу, самолеты, вертолеты, теплоходы, яхты, парусные суда, катера, зарегистрированные в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации. Объектами налогообложения не являются: весельные лодки, а также моторные лодки с двигателем мощностью не свыше 5 лошадиных сил и тд.</p>	<p>Плата налога и авансовых платежей по налогу производится налогоплательщиками в бюджет по месту нахождения транспортных средств в порядке и сроки, которые установлены законами субъектов Российской Федерации. Налоговые ставки по транспортному налогу устанавливаются законами субъектов Российской Федерации. При этом субъекты Российской Федерации вправе проводить собственную дифференциацию налоговых ставок. Налоговая база в отношении транспортных средств, имеющих двигатели, определяется как мощность указанного двигателя - лошадиных силах, указанных в регистрационных документах.</p>	<p>Налогоплательщики, являющиеся организациями, по истечении налогового периода представляют в налоговый орган по месту нахождения транспортных средств налоговую декларацию по налогу.</p>	<p>Обязанность по уплате налога и (или) сбора прекращается с возникновением иных обстоятельств, с которыми законодательство о налогах и сборах связывает прекращение обязанности по уплате соответствующего налога или сбора (ст. 44 НК РФ).</p>
---------------------------	---	---	---	--	---	--

Экономика недвижимости

<p>Налог на имущество организаций</p>	<p>Налог на имущество организаций является региональным налогом. Устанавливая налог, законодательные органы субъектов Российской Федерации определяют налоговую ставку в пределах, установленных указанной главой НК РФ, порядок и сроки уплаты налога.</p>	<p>Налогоплательщиками налога признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374 НК РФ</p>	<p>Объектами налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено статьями 378, 378.1 и 378.2 НК РФ.</p>	<p>Налоговая база (ст. 375 НК РФ) определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, если иное не предусмотрено указанной статьей НК РФ. При определении налоговой базы как среднегодовой стоимости имущества, признаваемого объектом налогообложения, такое имущество учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации. Налоговая база определяется налогоплательщиками самостоятельно в соответствии с главой 30 НК РФ. Налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2 процента, если иное не предусмотрено статьей 380 НК РФ.</p>	<p>Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет, исчисляется отдельно в отношении имущества, подлежащего налогообложению по местонахождению организации в отношении имущества каждого обособленного подразделения организации, имеющего отдельный баланс, в отношении каждого объекта недвижимого имущества, находящегося вне местонахождения организации, обособленного подразделения организации, имеющего отдельный баланс, или постоянного представительства иностранной организации, в отношении имущества, входящего в состав Единой системы газоснабжения. Налог и авансовые платежи по налогу подлежат уплате налогоплательщиками в порядке и сроки, которые установлены законами субъектов Российской Федерации (ст. 383 НК РФ).</p>	<p>Налогоплательщики обязаны по истечении каждого отчетного и налогового периода представлять в налоговые органы по своему местонахождению, по местонахождению каждого своего обособленного подразделения, имеющего отдельный баланс, а также по местонахождению каждого объекта недвижимого имущества по месту нахождения имущества, входящего в состав Единой системы газоснабжения, если иное не предусмотрено настоящим пунктом, налоговые расчеты по авансовым платежам по налогу и налоговую декларацию по налогу (ст. 386 НК РФ).</p>
---------------------------------------	---	--	--	---	---	--

<p>Налог на имущество физических лиц</p>	<p>Налог на имущество физических лиц является местным налогом, зачисляется в местный бюджет по месту нахождения объекта налогообложения.</p>	<p>До 31.12.2014 включительно плательщиками налога признаются физические лица — собственники имущества, признаваемого объектом налогообложения в соответствии со ст. 2 Закона № 2003–1.</p>	<p>Объектом налогообложения в соответствии со статьей 401 Кодекса признается расположенное в пределах муниципального образования (города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя) следующее имущество:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) жилой дом; 2) жилое помещение (квартира, комната); 3) гараж, машино-место; 4) единый недвижимый комплекс; 5) объект незавершенного строительства; 6) иные здание, строение, сооружение, помещение. 	<p>Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) в зависимости от применяемого порядка определения налоговой базы с учетом положений пункта 5 статьи 406 Кодекса. Подробную информацию об установленных налоговых ставках в конкретном регионе можно узнать, воспользовавшись информационным ресурсом: «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам».</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Начиная с налогового периода 2015 года и до 2020 года по выбору субъекта Российской Федерации в качестве налогооблагаемой базы по налогу на имущество физических лиц используются кадастровая стоимость или инвентаризационная стоимость, исчисленная с учетом коэффициента-дефлятора. 2. В случае возникновения (прекращения) у налогоплательщика в течение налогового периода права собственности на имущество исчисление суммы налога в отношении данного имущества производится с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых это имущество находилось в собственности налогоплательщика. 3. Налоговые уведомления об уплате налога вручаются плательщикам налоговыми органами в порядке и сроки, которые установлены Налоговым кодексом Российской Федерации (ст. 52 НК РФ). 	<p>Физические лица, уплачивают налог на имущество физических лиц на основании налогового уведомления, направляемого налоговым органом.</p>
--	--	---	--	--	---	--

Тема 2. Методика анализа рынка недвижимости

Анализ рынка недвижимости включает его идентификацию и интерпретацию, исходя из полезности недвижимости, ее наличия на рынке, а также предпочтений сторон сделки и покупательной способности.

Рыночный анализ для целей оценки заключается в соотнесении общего состояния рынка недвижимости, его конкретного сегмента с изучаемым объектом. В результате должен быть сформулирован вывод о том, как взаимодействие спроса и предложения влияет на стоимость оцениваемого объекта.

Реакция рынка на конкретный вид недвижимости зависит от спроса и конкурентного предложения недвижимости на текущий момент и в будущем. Рыночная стоимость недвижимости диктуется конкурентным потенциалом рынка.

Можно выделить два подхода к анализу рынка, каждый из которых предполагает рассмотрение всего спектра факторов:

- 1) подход — анализ от общего состояния экономики к конкретной недвижимости;
- 2) подход — анализ от конкретного объекта к общему положению дел в экономике.

В первом случае аналитики начинают с изучения рынка.

Второй метод предполагает, что рыночный анализ следует начинать с изучения параметров оцениваемого объекта недвижимости, которые формируют его доходность и конкурентоспособность на конкретном рынке.

Идентификация сегмента рынка

На начальном этапе анализа рынка оценщик должен решить две взаимосвязанные задачи:

- 1) идентифицировать объект недвижимости;
- 2) идентифицировать рынок недвижимости, на котором объект конкурирует.

Качественная сегментация рынка требует изучения следующих факторов.

1. Назначение (тип использования недвижимости).
2. Физические и экономические характеристики недвижимости: "размер" число арендных договоров "потенциальные арендаторы и пользователи" физическое состояние объекта и т. д.

3. Территориальные особенности рынка предполагают разбивку рынка на интернациональный, национальный, региональный, местный, городской и пригородный, в том числе выделение района или микрорайона города.

4. Замещающие объекты недвижимости, к которым относят недвижимость, аналогичную по полезности (приносимому доходу), но представляющую сегмент недвижимости другого назначения..

5. Дополняющие объекты недвижимости, к которым относят недвижимость, увеличивающую привлекательность оцениваемого объекта при совместном использовании с оцениваемым объектом. (Например, наличие земельного участка под парковку или готового объекта рядом с офисным или торговым зданием.)

Итог — наложение характеристик оцениваемого объекта на соответствующий территориальный и функциональный сегмент рынка недвижимости для определения конкурирующей массы и объема предложения, включая замещающие объекты.

Анализ спроса или выявление потребностей, предпочтений и покупательной способности потребителей. Основная задача оценщика — выявление потенциальных потребителей оцениваемой недвижимости (покупателей, арендаторов или пользователей). Для этого в первую очередь необходимо определить спрос на

конечный продукт или услугу, предоставляемую оцениваемой недвижимостью. Например, при оценке гостиниц следует определить число потенциальных постояльцев.

Для прогнозирования спроса важно изучить доход и возраст жителей; возможности миграции, будущую инфляцию, информацию о наличии земельных участков, качество инфраструктуры в районе объекта недвижимости.

Контрольные вопросы

1. Какими показателями можно охарактеризовать изменения на рынке недвижимости?
2. Как определяется средняя стоимость одного квадратного метра жилья по материалу стен?
3. Как определяется средняя стоимость одного квадратного метра жилья по типу жилья?
4. Как определяется средняя стоимость одного квадратного метра жилья по категории жилья?
5. Как определяется структура сделок по типу жилья?

Тема 3. Понятие износа недвижимости: физический и моральный износ, методы расчета

Физический износ - это материальное изнашивание имущества, постепенная потеря им своих естественных свойств (физических, химических, биологических и др.) и стоимости в результате эксплуатации или бездействия, влияния сил природы или чрезвычайных обстоятельств.

Применительно к физическому износу различают четыре основных метода его расчета:

экспертный,
стоимостный,
нормативный (бухгалтерский) и
метод срока жизни.

Понятие физического (технического) и морального (функционального) износа при оценке недвижимости имеет широкий диапазон, в частности износ может быть:

неустранимый;
устранимый;
функциональный;
внешний (рисунок 1).

Выявление всех возможных видов износа - это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной ценой оцениваемого объекта. Совокупный накопленный износ является функцией времени жизни объекта (рисунок 2).

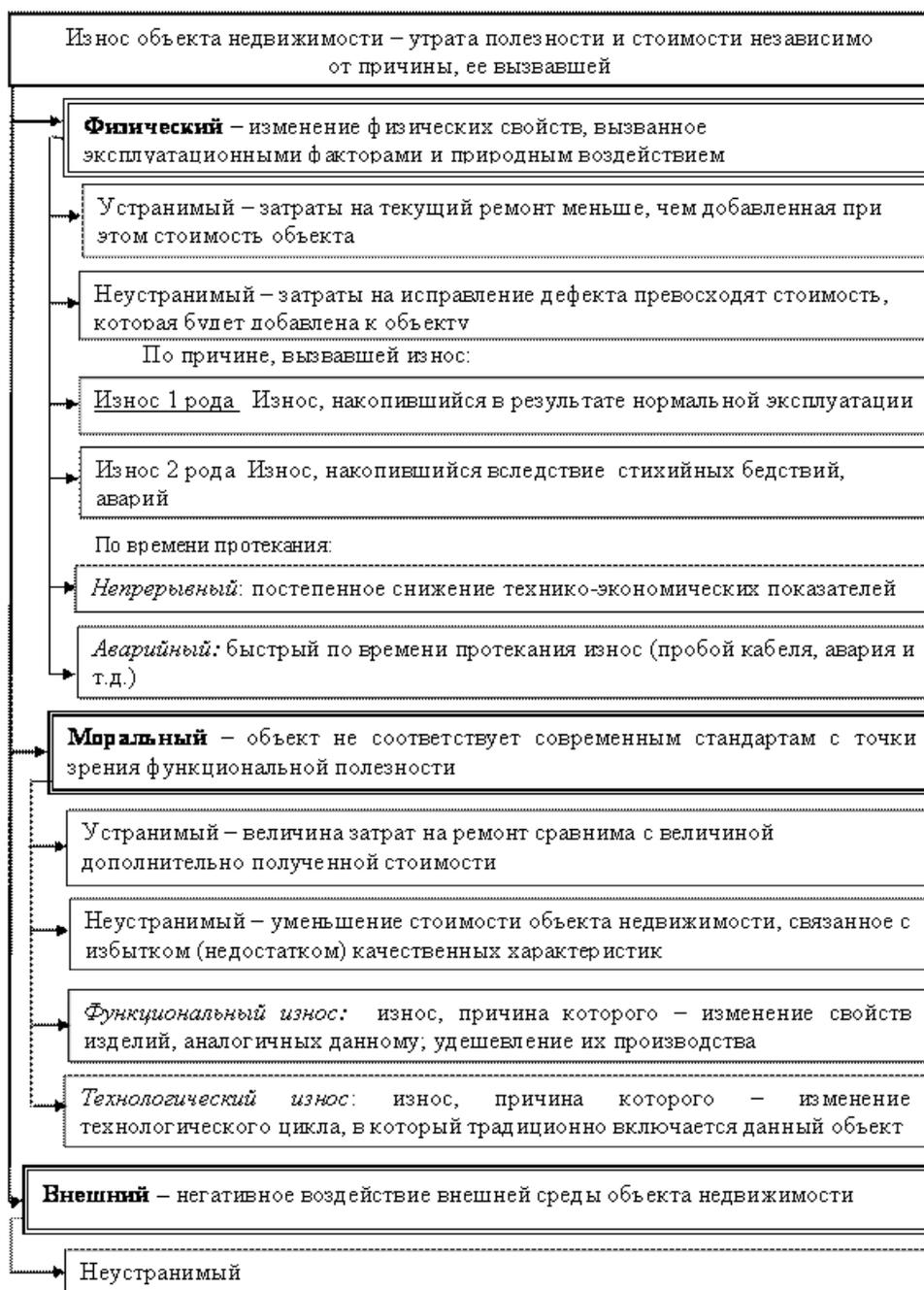


Рисунок 1 - Виды износа

Физический износ здания следует определять по формуле:

$$I_{\phi} = \left[\sum_1^n I_i \cdot L_i \right] : 100$$

где I_{ϕ} - физический износ здания, %;

I_i - физический износ i -го конструктивного элемента, %;

L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n - количество конструктивных элементов в здании.

Определение физического износа зданий методом срока жизни. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$I = \left(\frac{\text{ЭВ}}{\text{ФЖ}} \right) * 100 = \left[\frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ}} \right] * 100$$

Где И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

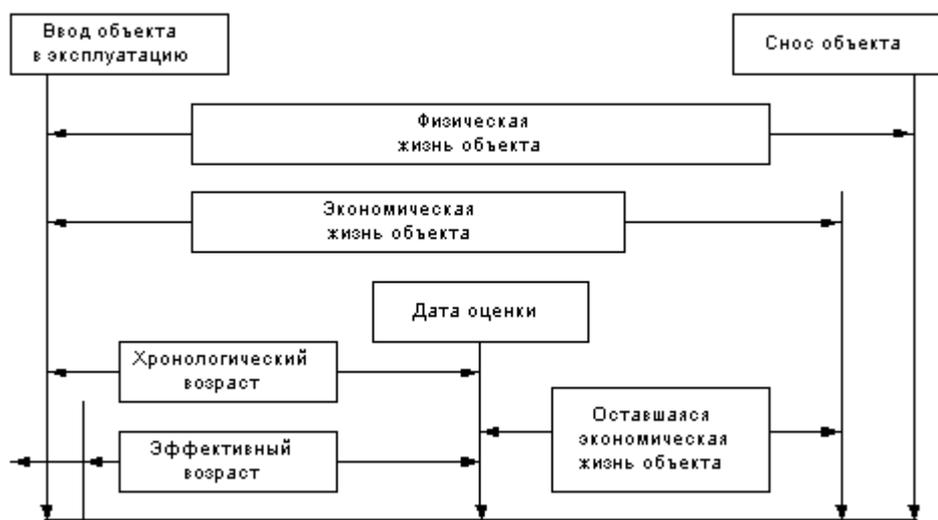


Рисунок 2 - Периоды жизни здания и характеризующие их показатели

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$I = \left(\frac{\text{ХВ}}{\text{ФЖ}} \right) * 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется возможным произвести осмотр выбранных аналогов.

Задачи

1. Определить физический износ и техническое состояние кирпичных перегородок, если при визуальном обследовании установлены следующие признаки износа:

1 участок – «П1» = 20% (трещины шириной до 2 мм на поверхности, глубокие трещины шириной до 10 мм в местах сопряжений со смежными конструкциями)

2 участок – «П2» = 25% (редкие сколы на площади на 10%)

3 участок – «П3» = 55% (выпучивание более 1/100 длины деформированного участка и заметное отклонение от вертикали до 1/100 высоты помещения)

Решение:

Наименование участка	$P_i, \%$	$\Phi_i, \%$	$(\Phi_i \times P_i)/100 \%$	$\Phi_k, \%$
участок №1	20	60	$(60 \times 20)/100$	12
участок №2	25	20	$(25 \times 20)/100$	5
участок №3	55	80	$(55 \times 80)/100$	44

Ответ: $\Sigma=61 \approx 65\%$ следовательно физический износ и техническое состояние кирпичных перегородок находятся в ветхом состоянии.

2. Определить физический износ и техническое состояние наружных стен из 3-х-слойных железобетонных панелей с утеплителем из минераловатных плит, если при визуальном обследовании установлены признаки износа:

1 – «Ст1» = 20% (множественные горизонтальные трещины в простенках и вертикальные в перемычках шириной до 3 мм, выпучивание бетонных слоев до 1/200 расстояния между опорными участками панели)

2 – «Ст2» = 80% (разрушение и оседание утеплителя, протечки и промерзание панелей)

Возраст здания – 25 лет.

Решение:

Наименование участка	$P_i, \%$	$\Phi_i, \%$	$(\Phi_i \times P_i)/100\%$	$\Phi_k, \%$
участок №1	20	50	$(20 \times 50)/100$	10
участок №2	80	65	$(80 \times 65)/100$	52

$\Sigma=62 \approx 65\%$

$\Phi_1=26\% \Phi_2=37\%$

$K_1=0,35 K_2=0,65$

$\Phi_c=26 \times 0,35 + 37 \times 0,65 + 26 \times 0,35 = 9,1 + 24,05 + 9,1 = 42,25 \approx 45\%$

Ответ: $\Sigma=62 \approx 65\%$ следовательно физический износ и техническое состояние наружных стен находятся в ветхом состоянии.

3. Определить физический износ и техническое состояние полов, если при визуальном обследовании установлены следующие признаки износа:

Тип 1 (мозаичные полы) – 5% (стирание поверхности в ходовых местах; массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания местами до 5 м² на площади до 50%)

Тип 2 (паркетные полы) – 20% (полное нарушение сплошности паркетного покрытия, значительные просадки и повреждения основания, массовое отсутствие клепок)

Тип 3 (полы из рулонных материалов) – 75%, из них:

1 – «ПОЛ1» – 50% (отставание материала у дверей в стыках и вздутие местами)

2 – «ПОЛ2» – 35% (истертость материала у дверей и в ходовых местах)

3 – «ПОЛ3» – 15% (основание пола просело и разрушено на площади более 10%)

Решение:

ТИП полов	$P_i, \%$	$\Phi_i, \%$	$(\Phi_i \times P_i)/100\%$	$\Phi_k, \%$
мозаичные	5	60	$(5 \times 60)/100$	3
паркетные	20	80	$(20 \times 80)/100$	16
рулонные	75	35	$(75 \times 35)/100$	26

$\Sigma=45\%$

ПОЛ	$P_i, \%$	$\Phi_i, \%$	$(\Phi_i \times P_i)/100\%$	$\Phi_k, \%$
1	50	10	$(50 \times 10)/100$	5
2	35	40	$(35 \times 40)/100$	14
3	15	80	$(15 \times 80)/100$	12

$\Sigma=31 \approx 35\%$

Ответ: $\Sigma=45\%$ следовательно физический износ и техническое состояние полов находятся в неудовлетворительном состоянии.

Контрольные вопросы

1. Дайте определение понятиям «стоимость воспроизводства» и «стоимость замещения».
2. Какие методы применяют для оценки стоимости строительства нового объекта в затратном подходе?
3. Перечислите виды износа объекта недвижимости, используемые при затратном подходе.
4. Какие методы применяются для оценки износа оцениваемого объекта?
5. Дайте определение понятиям «устранимый износ» и «неустранимый износ».

Тема 4. Финансирование инвестиций в недвижимость с помощью механизмов ипотечного кредитования

Цель – изучение способов финансирования инвестиций в недвижимость с помощью ипотечного кредитования. Рассмотрение долевого участия в строительстве.

Ипотечное кредитование — предоставление кредитов на приобретение и строительство (реконструкцию) объектов недвижимости — является формой кредитных отношений, выполняющей важные экономические и социальные функции, предполагающей взаимодействие многих рыночных субъектов.

Ипотечный кредит. Специфические черты ипотеки.

Ипотечным является кредит, предоставляемый в денежной форме или в форме ипотечных облигаций под залог объекта недвижимости с целью покупки (строительства) данной недвижимости. Таким образом приобретаемый объект становится объектом залога. Сущность ипотечного кредита состоит не просто в предоставлении недвижимости в качестве обеспечения, оформляемого специальным

документом — договором ипотеки, а в его целевом использовании — приобретении или строительстве недвижимости.

В финансировании операций с недвижимостью, в отличие от других видов инвестиций, достаточно широко привлекаются и средства населения, которое в целом является более платежеспособным, чем государство или предприятия, часто находящиеся в плачевном финансовом состоянии.

К ипотечной системе можно отнести и строительные компании. Однако надо оговориться, что в западной практике их роль в создании рынка ипотечного кредитования является косвенной и ограничена их спецификой. Они важны в этом плане лишь как организации, создающие определенные объекты рынка недвижимости, которые, в свою очередь, являются потенциальными предметами ипотечного кредитования.

Контрольные вопросы

1. Дайте определение источников финансирования инвестиций.
2. Виды источников финансирования инвестиций.
3. Обоснования выбора источника инвестиций.
4. Какие факторы влияют на выбор источника финансирования инвестиции?
5. Заемные средства инвестора, их состав и характеристика.

Тема 5. Виды сделок на рынке недвижимости

Цель – изучить виды сделок на рынке недвижимости и особенности составления договора купли-продажи и его регистрации в органах юстиции.

Цель сделки -приобретение права собственности или права пользования имуществом.

Действительность сделки определяется через совокупность следующих условий:

- законность содержания;
- соответствие воли и волеизъявления участников сделки;
- соблюдение формы сделки.

Если хотя бы одно из вышеперечисленных условий не будет соблюдено, то сделка недействительна.

В устной форме сделка возможна:

- если законом или соглашением не установлена письменная форма;
- для сделок во исполнение договора, заключенного в письменной форме (если это не противоречит закону, иным правовым актам и договору).

Сделки с недвижимостью подлежат нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

Купля-продажа

Купля-продажа — сделка, в которой продавец обязуется передать объект недвижимости в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену.

Договор купли-продажи объекта недвижимости заключается в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации.

При заключении договора купли-продажи по этой сделке продавец вправе требовать:

- уплаты оговоренной в договоре цены;
- оплаты цены объекта и процентов (на основе учетной ставки банковского процента по месту жительства продавца), если покупатель не оплачивает объект своевременно;

-оплаты объекта недвижимости или отказа от исполнения договора купли-продажи, если покупатель отказывается принять и оплатить объект.

Мена и обмен

Мена — сделка, в которой каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один объект в обмен на другой. Субъектами сделки могут быть и граждане, и юридические лица.

Если при сделке оказывается, что в соответствии с договором мены объекты обмена признаются неравноценными, то сторона, цена объекта которой ниже, должна оплатить разницу в ценах.

Право собственности в этой сделке переходит к сторонам одновременно после исполнения обеими сторонами обязательств передать объекты недвижимости.

Обмен — сделка: между нанимателями-пользователями помещений с получением соответствующих документов; между нанимателем помещения и собственником. Дарение — сделка, в которой даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому

Субъектами сделки могут быть либо граждане, либо юридические лица.

Наследование

Наследование обеспечивает переход права собственности на имущество после смерти субъекта к его наследнику по завещанию или — при отсутствии завещания — по закону.

Рента — сделка, в которой получатель ренты — собственник объекта недвижимости передает объект в собственность плательщику ренты, который, в свою очередь, обязуется в обмен на полученный объект периодически выплачивать получателю ренты определенную денежную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме.

Рента имеет несколько подвидов: постоянная рента; пожизненная рента; пожизненное содержание с иждивением.

Аренда и найм

Аренда — сделка, при которой арендодатель обязуется предоставить арендатору объект недвижимости за арендную плату во временное владение и пользование или только во временное пользование данный объект недвижимости.

При заключении договора аренды этой сделке арендодатель вправе требовать:

-своевременной уплаты арендной платы;

-расторжения договора аренды, если арендатор пользуется объектом не в соответствии с его назначением или условиями договора.

Арендодатель обязан предоставить сданный в аренду объект недвижимости своевременно и в состоянии, соответствующем его назначению и условиям договора аренды.

Арендатор имеет право при обнаружении недостатков в арендуемом объекте: требовать их устранения, либо уменьшения арендной платы, либо возмещения расходов на их устранение, либо расторжения договора аренды.

Арендатор обязан пользоваться арендуемым объектом недвижимости в соответствии с его назначением и условиями договора.

Контрольные вопросы

1. Составьте схему "Договор купли-продажи и его разновидности". По каким критериям законодатель выделяет отдельные разновидности договора купли-продажи и купли-продажи.
2. Определите существенные условия для каждой разновидности договора купли-продажи.
3. Назовите основные права и обязанности сторон договора аренды.
4. Какие требования покупатель может предъявить продавцу в случае приобретения товара ненадлежащего качества?

Тема 6. Методы управления объектами, введенными в эксплуатацию

Цель – изучить методы управления объектами, введенными в эксплуатацию (жилое, нежилое).

Объекты недвижимости являются, с одной стороны, одним из самых распространенных активов, имеющих у большинства предприятий и организаций, а с другой стороны — активом, способным приносить собственнику стабильный и высокий доход.

Управление недвижимостью может осуществляться собственником объекта самостоятельно, либо путем привлечения управляющей компании.

Самостоятельное осуществление собственником функций по управлению недвижимостью наиболее целесообразно в случаях, когда объект управления:

- имеет небольшую площадь (как правило, не более 500 кв. м);
- предназначен для коммерческого использования в течение короткого срока (как правило — менее 2 лет);
- является составной частью более крупного объекта недвижимости, используемого собственником для основного вида деятельности;
- не требует для управления отвлечения временных, материально-технических, финансовых и управленческих ресурсов собственника, которое отрицательно повлияет на ход основной деятельности собственника и тд.

Невыполнение вышеперечисленных условий означает нецелесообразность самостоятельного осуществления собственником функций управления недвижимостью и необходимостью привлечения профессиональной управляющей компании.

Рассмотрим более подробно наиболее распространённые правовые формы передачи объектов недвижимости в управление.

1. Заключение договора аренды с правом передачи в субаренду.

Суть данного способа управления заключается в том, что управляющая компания в соответствии с заключенным договором аренды берет на себя обязательства по выплате собственнику определенного дохода (арендной платы). Обеспечение данного уровня дохода осуществляется Управляющей компанией за счет сдачи площадей в субаренду.

2. Заключение договора доверительного управления объектом недвижимости

По договору доверительного управления собственник передает управляющей компании на определенный срок имущество в доверительное управление, а управляющая компания обязуется осуществлять управление объектом недвижимости в интересах собственника или указанного им лица (выгодоприобретателя

3. Заключение договора поручения или агентского договора

Собственник объекта недвижимости заключает с управляющей компанией агентский договор (договор поручения) на осуществления определенных функций по управлению и технической эксплуатации объекта. Управляющая компания представляет интересы собственника в отношении объекта недвижимости в рамках утвержденной компетенции.

4. Передача функций исполнительного органа (генерального директора) управляющей компании.

Тема 7. Порядок постановки объектов недвижимости на кадастровый учет

Кадастровый учет - это основная информационная база о каждом зарегистрированном в кадастре объекте недвижимости. Без постановки на кадастровый учет сейчас невозможно совершить продажу дома, помещения или участка земли, либо сдать их в аренду [2].

Право постановки объекта на кадастровый учет имеют:

- 1) собственник недвижимости;
- 2) арендатор (если срок аренды составляет не менее пяти лет);
- 3) носитель права пожизненного наследуемого владения;
- 4) субъект постоянного (бессрочного) пользования объектом.

Необходимыми для кадастрового учета документами, помимо заявления, являются:

1) акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости);

2) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя;

3) копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости (при учете изменений такого объекта недвижимости, учете адреса правообладателя или снятии с учета такого объекта недвижимости и отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект недвижимости в государственном кадастре недвижимости);

4) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель;

5) копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка;

Срок постановки на учет составляет не более 18 календарных дней. Если сдавать документы через МФЦ, то срок будет увеличен от 2 до 5 дней.

Заявитель должен явиться в кадастровую палату или МФЦ (в зависимости, куда сдавались документы) к назначенной дате.

Понятие государственного кадастра недвижимости, объектов недвижимости, государственного кадастрового учета

В соответствии со ст. 130 «Недвижимые и движимые вещи» ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Решение об отказе в осуществлении кадастрового учета может быть обжаловано в судебном порядке.

Контрольные вопросы

1. Для чего необходим кадастровый учет объектов недвижимости?
2. Что такое государственный кадастр недвижимости
3. Что такое государственный кадастровый учет недвижимого имущества
4. Перечислите объекты кадастрового учета
5. Что содержит в себе квалификация «кадастровый инженер»?

Тема 8. Методы оценки недвижимости

Оценка недвижимости необходима при совершении практически любой операции с недвижимостью, таких как отчуждение, постановка на баланс неучтенных объектов, переоценка основных средств, разрешение имущественных споров, определении размера ущерба от залива, пожара, других операциях, связанных с реализацией имущественных прав на объекты недвижимости и завершая принятием решений о реализации проектов строительства или реконструкции объектов недвижимости, о внесении объектов недвижимости в качестве залога при получении кредита и т.д.

В современном обществе помимо случаев обязательной оценки, увеличивается надобность оценки недвижимости, приносящей доход в целом. Часто, стоимость недвижимости является очевидной для ее хозяев или потенциальных покупателей. Однако, после проведения оценки, ее стоимость может быть значительно скорректирована. С целью определения этой реальной стоимости и производится оценка недвижимости.

В рыночных условиях выделяют различные виды стоимости недвижимости:

- рыночная;
- потребительская;
- инвестиционная;
- страховая;
- замещения и тд.

Определение вида стоимости непосредственно зависит от изначально поставленной цели оценки недвижимости.

Известно несколько десятков методов оценки объектов недвижимости, используемых для различных видов объектов: зданий, сооружений, земельных участков, квартир и т.д. Выбор того или иного метода оценки зависит от ряда факторов, в том числе от характера объекта, цели и функции оценки, от имеющейся в распоряжении эксперта информации.

Все методы оценки недвижимости группируются специалистами в три подхода:

1. Затратный подход

Сущность затратного метода заключается в том, что стоимость недвижимости определяется затратами на приобретение участка земли, его благоустройства и строительство на нем оцениваемого объекта недвижимости (зданий и сооружений).

Применение затратного метода необходимо при:

- анализе нового строительства;
- определении варианта использования земли;
- реконструкции зданий;
- оценке для целей страхования;
- оценке для целей налогообложения;
- оценке последствий стихийных бедствий;
- оценке специальных зданий и сооружений.

Стоимость недвижимости по затратному методу – это стоимость полного замещения или воспроизводства минус износ плюс стоимость земельного участка как свободного.

2. Доходный подход

Вкладывая капитал в недвижимость для ее использования в производственно-коммерческой деятельности, инвестор рассчитывает получить определенные выгоды. Значительная часть этих выгод может быть выражена в виде положительных финансовых результатов. В их число входят:

- наличие потока денежных средств (текущие денежные поступления);
- экономия на налогах;
- будущие доходы от арендной платы;
- доходы от прироста стоимости недвижимости при ее перепродаже;
- снижение ипотечного долга.

При использовании доходного подхода для оценки недвижимости оценщики выделяют несколько уровней доходов и расходов. Источником информации для этого служит бухгалтерский отчет о доходах и расходах.

Первый уровень – это потенциальный валовой доход от сдачи объекта недвижимости в аренду на целый год или доход, получаемый от использования недвижимости каким-либо другим способом.

Второй уровень – действительный (эффективный) валовой доход, рассчитываемый путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от незагруженности помещений, неполного получения арендной платы и других потерь.

Третий уровень – чистый операционный доход NO1 (net operating income). Это величина, характеризующая реально полученный доход за вычетом текущих операционных расходов, без учета финансовых затрат (затрат по обслуживанию долга).

Четвертый уровень – поступившие денежные средства до уплаты налогов.

Среди методов оценки доходной недвижимости можно выделить три основных: метод валовой ренты; метод прямой капитализации; метод капитализации дохода (метод дисконтирования денежных потоков); метод валовой ренты.

3. Сравнительный (рыночный) подход

Метод сравнительного анализа продаж основан на сопоставлении стоимости оцениваемого объекта со стоимостью проданных аналогичных объектов в недавно совершенных сделках. Данный метод базируется на принципе замещения. При его использовании исходят из того, что инвестор не заплатит за конкретный объект недвижимости больше того, чем ему обойдется покупка или строительство другого объекта, имеющего аналогичное назначение и обладающего такими же потребительскими характеристиками, т.е. такой же полезностью.

Стоимость объекта недвижимости по этому методу равна средневзвешенной цене аналогичного объекта с учетом поправок, учитывающих его отличие от оцениваемого объекта:

$$V = C_{np} \pm \sum D,$$

где C_{np} – цена продажи аналогичного объекта (совокупности однородных аналогов);
 $\sum D$ – сумма поправочных корректировок.

Задачи

1. В качестве сопоставимых объектов выбраны три проданных квартиры. Все они совершенно одинаковы с объектом оценки.
 Разброс между ценами – $71\ 000 - 69\ 500 = 1\ 500$ долл., т.е. около 2%, следовательно, возможно применение метода общей группировки. Если разброс цен невелик, то можно с уверенностью заключить, что стоимость объекта является величиной, средней по отношению к наибольшему и наименьшему значению в рассматриваемой группе сравнительных продаж.
 Наименьшее значение – 69 500 долл.
 Наибольшее значение – 71 000 долл.
 Стоимость квартиры – $(69\ 500 + 71\ 000) : 2 = 70\ 250$ долл.

Данные о продажах сравнимых объектов

№	Сопоставимый объект	Цена продажи, долл.	Качество по сравнению с объектом оценки
1	Квартира 1	69 500	Чуть хуже
2	Квартира 2	71 000	Лучше
3	Квартира 3	70 000	Хуже

2. Проводя оценку объекта недвижимости, оценщик установил, что аналогичный объект в том же секторе рынка продан за 350 000 долл. После исследования отчета по этому объекту, оценщик установил, что чистый операционный доход (NOI) по нему составил 85 000 долл. Требуется определить общую ставку капитализации.

Решение. $K = 85\,000 / 350\,000 = 0,24 = 24\%$.

3. Инвестор планирует получение 15% дохода на свои инвестиции в объект недвижимости. Для финансирования сделки имеется возможность получить кредит, равный 70% стоимости этого объекта недвижимости, под 10% годовых. В течение 5 лет должна быть погашена основная сумма долга и проценты по ипотечному кредиту. Определить ставку капитализации и стоимость объекта недвижимости при условии, что чистый операционный доход от него составляет 40 000 долл..

Решение. Величина ипотечной составляющей вычисляется с помощью функции взноса на амортизацию единицы

$$K_i = \frac{0,1}{1 - (1 + 0,1)^{-5}} = 0,26$$

Общая ставка капитализации $K = 0,7 \times 0,26 + (1 - 0,7) \times 0,15 = 0,227$.

Стоимость объекта составит $V = 40\,000 / 0,227 = 176\,211$ долл.

Контрольные вопросы

1. В каких случаях чаще всего используется затратный метод в определении стоимости объекта недвижимости в целях налогообложения?
2. В чем заключаются непосредственно достоинства и недостатки массовой и индивидуальной оценки?
3. От чего зависит практика применения того или иного метода оценки объектов недвижимости?
4. В чем заключается специфика каждой из современных методик определения стоимости объектов недвижимости?

Творческое задание 1

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАДАЧИ

Необходимо выполнить в соответствии с представленной структурой. Оформление: 14 шрифт, 1,5 интервал, общий объем 20-30 стр., наличие ссылок и списка литературы за последние 5 лет обязательно. Каждый раздел содержит теоретическую, расчетную части, вывод по результатам расчетов.

Содержание

1. Анализ рынка жилой недвижимости в выбранном районе г. Ростова-на-Дону (необходимо указать выбранный район):

- описать методику анализа рынка недвижимости, показатели оценки состояния и динамики рынка жилья
- привести выбранные статистические данные по России, РО, г. Ростову-на-Дону (данные официальных сайтов, напр., rostov.gks.ru) в виде графиков, таблиц;
- проанализировать динамику рыночной стоимости 1 кв.м выбранного объекта недвижимости (квартира или жилой дом в данном районе города);
- рассчитать коэффициент доступности жилья, обосновать его значение;
- выводы по разделу 1.

2. Виды сделок на рынке недвижимости.

Особенности составления договора купли-продажи и его регистрации в органах юстиции.

Привести пример договора в приложении.

3. Выбор банка на основе метода сценариев

- выполнить расчет на основе данных банков Ростова и сделать соответствующие выводы.

4. Финансирование инвестиций в недвижимость с помощью механизмов ипотечного кредитования. Необходимо применить современные нормативно-правовые основы при формировании ипотечной схемы. Например, развитие проектного финансирования после принятия 1 июля 2018 года норм 218-ФЗ, которые подразумевают изменения в законодательство о долевом строительстве.

- раскрыть теоретические аспекты, порядок оформления документов;
- выполнить расчет ипотеки по выбранному объекту двумя способами (постоянный ипотечный кредит, ипотечный кредит с переменными выплатами).

5. Порядок постановки объектов недвижимости на кадастровый учет

- раскрыть теоретические аспекты и соответствующие расчеты.

6. Налогообложение недвижимого имущества

- описать теоретические аспекты по жилой недвижимости;
- выполнить расчет налога на выбранный объект (налоговая база, налоговая ставка, сроки уплаты в Ростове).

7. Выбор способа получения дохода от объекта недвижимости (продажа, аренда):

- самостоятельно выбрать портрет и возможности будущего собственника данного объекта (напр., студент или молодая семья, их уровень доходов, наличие денежных средств на покупку и ипотеку);

- обосновать возможности получения экономической выгоды от владения объектом:

напр., сдать в аренду (на какой срок, по какой цене, особенности составления договора аренды, представить договор аренды в приложение);

- выгодно ли сдавать в аренду и платить ипотеку одновременно?
- рассчитать выгоду от продажи через n лет, при условии, что известно на сколько вырастет рыночная цена объекта (оценить по прогнозам специалистов рынка недвижимости).

8. Понятие износа недвижимости: физический и моральный износ, методы расчета:

- теоретические аспекты;
- особенности использования методов;
- привести пример расчета для объекта на вторичном рынке жилья.

Творческое задание 2

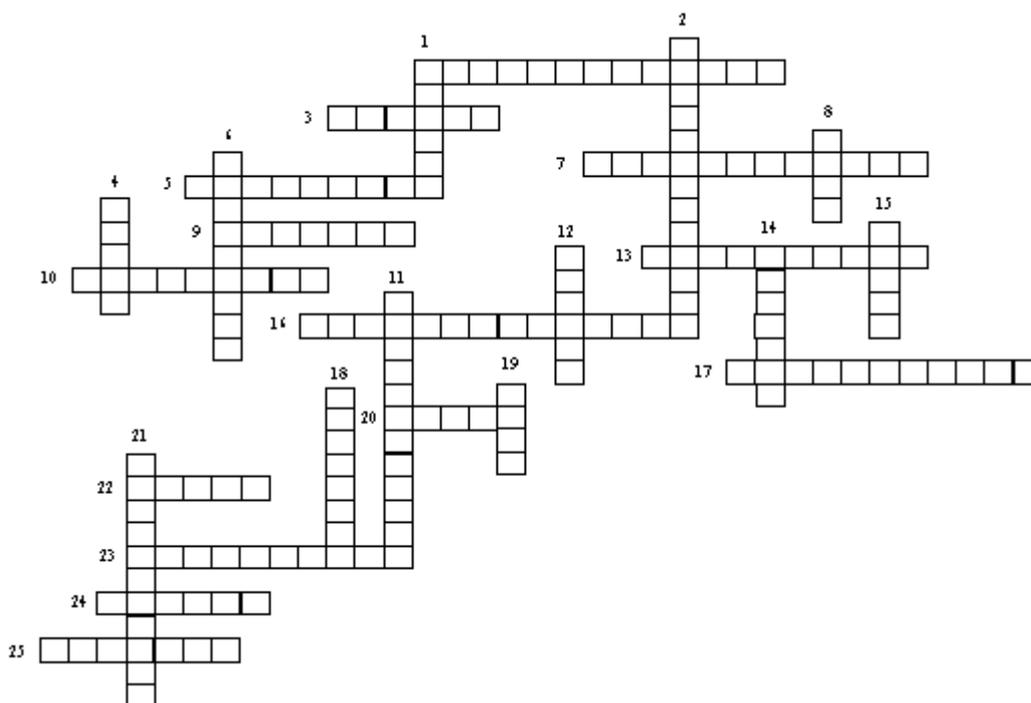
СОСТАВЛЕНИЕ КРОССВОРДА ПО ВЫБРАННОЙ ТЕМЕ ЛЕКЦИОННОГО ИЛИ ПРАКТИЧЕСКОГО ЗАНЯТИЯ

Порядок выполнения:

1. Выбрать тему кроссворда (тема эссе или другая тема по дисциплине «Экономика недвижимости»)

2. Организовать основные понятия, экономические категории, виды, признаки, критерии, методы по данной теме в виде кроссворда (не менее 25 понятий)

Пример составления кроссворда на тему «Кредитование недвижимости»:



По горизонтали:

1. Совокупность вещей (имущество), принадлежащих определенному субъекту с правом пользования, владения и распоряжения ими.
3. Суда, выдаваемая под залог недвижимости.
5. Вид коммерческой недвижимости.
7. Процесс разгосударствления собственности и передача ее в собственность юридическим и физическим лицам на основе выкупа, а также безвозмездно.
9. Профессионалы, законно осуществляющие сделки с объектами недвижимости.
10. Юридическое лицо, которое выполняет для застройщика строительство объектов к оговоренному сроку за оплату на основании договора подряда.
13. Инженерно-строительные объекты, предназначенные для выполнения технических функций, а также для обслуживания людей.
16. Признак искусственной постройки.
17. Возможность эксплуатации на основе закона, хозяйственного или иного использования объекта недвижимости путем извлечения из него полезных свойств.
20. Здания, предназначенные для постоянного проживания.
22. Всякий регулярно получаемый доход с земли, не требующий от своих получателей предпринимательской деятельности.

23. Один из субъектов рынка недвижимости.
24. Титул, который невозможно оспорить.
25. Форма собственности.

По вертикали:

1. Действие, направленное на установление, изменение или прекращение правоотношений юридических или физических лиц.
2. Признак искусственной постройки.
4. Имущество или другие ценности, служащие обеспечением займа.
6. Агентства недвижимости, организации, занимающиеся профессионально разрешенными законодательством операциями с объектами недвижимости.
8. Финансовая организация, проводящая, хранящая, предоставляющая, обменивающая денежные средства и производящая обращение денег и ценных бумаг.
11. Земельная и материальная собственность, находящаяся на ней.
12. Основанное на договоре срочное и возмездное владение и пользование имуществом.
14. Объект продажи, на котором находится недвижимое имущество.
15. Основание, опирающееся на закон.
18. Имущественное отношение, основанное на законе, возможность иметь у себя данный объект недвижимости.
19. Количество категорий земельного фонда РФ.
21. Самостоятельный хозяйствующий субъект с правами юридического лица, который на основе использования закрепленного за ним имущества, производит и реализует продукцию, выполняет работы и оказывает услуги.

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

2. Асаул А.Н. и др. Экономика недвижимости СПб. : Институт проблем экономического возрождения 2014 <http://www.iprbookshop.ru/38594.html>
3. Асаул А.Н. и др. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости СПб. : Институт проблем экономического возрождения 2012 <http://www.iprbookshop.ru/18207.html>
4. Асаул А.Н. и др. Оценка организации (предприятия, бизнеса) СПб. : Институт проблем экономического возрождения 2014 <http://www.iprbookshop.ru/18461.html>
5. Трухина Н.И., Баринов В.Н., Чернышихина И.И. Основы экономики недвижимости Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет 2014 <http://www.iprbookshop.ru/30845.html>
6. Денисенко Е.Б. Экономика недвижимости Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин) 2016 <http://www.iprbookshop.ru/68862.html>
7. Чистякова Ю.А., Рясин В.И. Экономика и управление стоимостью недвижимости: теория и практика Иваново: Иван. ИГПУ, ИГУ 2014 <http://www.iprbookshop.ru/20548.html>
8. Соболева Е.А., Канхва В.С. Развитие российского девелопмента в современных условиях М.: Московский государственный строительный университет 2016 <http://www.iprbookshop.ru/62627.html>
9. Герасимов В.В и др. Управление проектами недвижимости Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет 2015 <http://www.iprbookshop.ru/68855.html>

**Темы докладов
по дисциплине «Экономика недвижимости»**

1. Происхождение определения недвижимости
2. Иерархия видов деятельности и операций на рынке недвижимости
3. Факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости
4. Ипотека, как фактор роста цен на жилье. Влияние ситуации на рынке жилья на развитие ипотеки
5. Понятие об инвестиционном консалтинге девелоперского проекта
6. Концепция наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости
7. Городское пространство и его влияние на стоимость объектов недвижимости
8. Комплексная программа паспортизации жилищного фонда и формирование кадастра городских территорий
9. Моральный износ недвижимости (первая и вторая формы)
10. Теория оценки недвижимости. Оценка недвижимости по затратам
11. Теория оценки недвижимости. Оценка недвижимости методом сравнения рыночных продаж
12. Теория оценки недвижимости. Оценка недвижимости методом капитализации дохода
13. Основы управления недвижимостью. Традиционная (классическая) теория управления
14. Основы управления недвижимостью. Биэкономическая (неоклассическая) теория, теория системного (современного) подхода
15. Управление объектами недвижимости в процессе их воспроизводства
16. Введение в процесс застройки (видение управления недвижимостью, участники процесса застройки и т.д.)
17. Зарубежный опыт воспроизводства жилищного фонда
18. Организация деятельности по содержанию недвижимости
19. Налогообложение недвижимости (недвижимость и операции с ней)
20. Экономическая сущность страхования недвижимости. Методы расчета тарифов и факторы риска
21. Франшизы (системы страхования). Страхование профессиональной ответственности оценщиков
22. Стоимость и цена недвижимости. Методы и способы их определения
23. Основные операции на рынке недвижимости