



ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
УПРАВЛЕНИЕ ДИСТАНЦИОННОГО ОБУЧЕНИЯ И ПОВЫШЕНИЯ
КВАЛИФИКАЦИИ

Кафедра «Экономическая теория и предпринимательство»

Методические указания
для практических занятий и
самостоятельной работы обучающихся по
направлению подготовки 38.04.04
«Государственное и муниципальное
управление»

«Экономика недвижимости»

Автор
Лыкова О.А.

Ростов-на-Дону, 2017

Аннотация

Методические указания по дисциплине «Экономика недвижимости» предназначены для студентов-магистрантов очной и заочной формы обучения, соответствует требованиям Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению «Государственное и муниципальное управление». Данные методические указания могут быть использованы при изучении дисциплины «Региональный рынок недвижимости».

Автор

к.э.н., доцент
кафедры «ЭТиП»
Лыкова О.А.



Оглавление

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ	5
2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ООП ВПО.....	6
3. СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ ДИСЦИПЛИНЫ.....	7
4. ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАНЯТИЯ.	8
Вопросы для обсуждения на практических занятиях по дисциплине «Экономика недвижимости».....	9
Комплект разноуровневых задач (заданий) по дисциплине «Экономика недвижимости».....	38
Темы рефератов по дисциплине «Экономика недвижимости».....	46
Примерные вопросы, для оценки качества освоения дисциплины на зачете.....	50
УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ	54

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность изучения курса «Экономика недвижимости» обусловлена проблемами современной экономической ситуации России. Недвижимое имущество составляет основу национального богатства. В целом на его долю приходится более 50% мирового богатства, оно является важнейшим экономическим ресурсом и играет роль той пространственной среды, в которой осуществляется любая человеческая деятельность. Трансформация механизмов управления собственностью, необходимость которой назрела с переходом к цивилизованному рынку, нуждается в своевременной и точной информации. Недвижимое имущество по праву является одним из важнейших элементов национального богатства и тем экономическим ресурсом, без которого невозможна человеческая любая производственная деятельность. Проблема доступности и качественной информации для всех участников рынка недвижимости связана в первую очередь с ее адекватной оценкой. Реальные сведения о стоимости и потенциале недвижимости в условиях рынка становится базисом для выработки эффективной стратегии в ее управлении. Подобная задача в условиях всего государства в последнее время приобретает одно из самых приоритетных значений, реализующихся в рамках национальной программы развития.

Предметом дисциплины «Экономика недвижимости» является изучение основополагающих принципов экономического содержания недвижимости, роли и места недвижимости в жизнедеятельности общества в условиях рыночной экономики.

Цель курса «Экономика недвижимости» - познакомить магистрантов с правовыми основами экономики недвижимости, функциональными особенностями и целевой принадлежностью недвижимости, условиями ее использования, с операциями, совершаемыми на рынке недвижимости, принципами управления имуществом, подходами в оценке недвижимости и экономической эффективности инвестиционных вложений в недвижимость, ипотекой и ипотечным кредитованием. Часть вопросов для изучения курса изложены также в ранее изданном пособии. Изучение курса позволит познакомиться с основными положениями, характеризующими управление недвижимостью.

Объект изучения – рынок недвижимости, его виды и сегменты в части практической реализации сделок и управления объектами недвижимости в рамках существующего правового пространства.

1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина имеет целью изучение магистрантами профессионального подхода к применению действующих стандартов управления, оценки и учета особенностей оборота имущества на российском рынке недвижимости.

Основными задачами (компетенциями) дисциплины являются:

- иметь представление о формах проявления экономических законов в сфере недвижимости;
- знать методы регулирования оборота недвижимости, ценообразования и уметь их использовать в практической деятельности;
- иметь представление о методах и инструментах государственного регулирования операций с недвижимостью, о мировом рынке недвижимости и методах проведения финансовых расчетов по операциям с недвижимостью;
- знать методы сбора и обработки коммерческой информации для проведения исследований при оценке объектов рынка недвижимости;
- знать методы организации и техники проведения оценки, уметь осуществлять технико-экономическое обоснование стоимости объектов недвижимости;
- иметь представление о роли и значении оценки недвижимости для предприятий и организаций РФ в условиях рыночных отношений;
- иметь понятие о сущности собственности и ее влиянии на формирование стоимости;
- иметь представление о роли государства в современных условиях перехода к рыночной экономике;
- иметь представление об основных направлениях развития рынка недвижимости РФ.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ООП ВПО

Дисциплина «Экономика недвижимости» относится к обязательным дисциплинам вариативной части профессионального цикла М2. Дисциплина базируется на знаниях, полученных при изучении общих гуманитарных и социально-экономических дисциплин бакалавриата, таких как: «Макроэкономика», «Микроэкономика», «Основы предпринимательской деятельности», «Экономика организаций», «Статистика», «Экономико-математические методы», «Цены и ценообразование». Они позволяют использовать полученные знания о системе экономических отношений и процессов на макро – и микроуровнях, их регламентировании, организации и содержании управления, методах получения, анализа и обработки информации.

Знания, получение при изучении дисциплины «Экономика недвижимости» необходимы как базовые для дальнейшего более глубокого изучения экономических отношений на макро – и микроуровнях в курсах: «Управление в социальной сфере», «Управление государственной собственностью», «Стратегическое управление развитием территорий», «Государственная служба».

3. СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ ДИСЦИПЛИНЫ.

Таблица 1

№ тем лекций	Наименование тем и содержание разделов лекционного курса
1	<p>Тема 1. Экономическая сущность недвижимости и ее место в системе экономических отношений. Особенности недвижимости как товара, развитие недвижимости. Сущность и специфика рынка недвижимости. Сегменты рынка недвижимости - рынок земельных участков, рынок жилья, рынок нежилых помещений, рынок промышленной недвижимости</p>
2	<p>Тема 2. Инвестирование в недвижимость. Недвижимость как объект инвестирования. Участники и источники процесса финансирования недвижимости. Преимущества инвестирования в недвижимость.</p>
3	<p>Тема 3. Основные подходы к оценке недвижимости. Виды стоимости недвижимости. Подходы к оценке недвижимости (сравнительный, затратный, доходный). Планирование стратегии проекта, формирование капитала.</p>
4	<p>Тема 4. Управление недвижимым имуществом. Виды, методы, структура управления недвижимостью. Элементы, влияющие на качественные характеристики управления. Принципы управления недвижимостью. Информатизация системы и определение направления развития системы управления недвижимостью.</p>
5	<p>Тема 5. Ипотека и ипотечное кредитование. История возникновения ипотеки. Сущность, сфера применения ипотеки в России и за рубежом. Механизм ипотечного кредитования. Классификация зарубежных кредитов.</p>
ИТОГО:	

4. ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАНЯТИЯ.

Таблица 2

№ тем занятий	Наименование тем практических занятий *
1	2
П-1	Тема 1. Правовые основы экономики недвижимости.
П-2	Тема 2. Рынок недвижимости и его основные характеристики.
П-3	Тема 3. Инвестирование в недвижимость.
П-4	Тема 4. Стоимость и цена объектов недвижимости.
П-5	Тема 5. Основные операции на рынке недвижимости.
П-6	Тема 6. Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью.
П-7	Тема 7. Основные подходы к оценке объектов недвижимости.
П-8	Тема 8. Управление недвижимым имуществом
П-9	Тема 9. Управление инвестициями в недвижимость и их оценка.
П-10	Тема 10. Доходный подход к оценке недвижимости.
П-11	Тема 11. Затратный подход к оценке недвижимости.
П-12	Тема 12. Сравнительный рыночный подход в оценке недвижимости.
П-13	Тема 13. Ипотека и ипотечное кредитование
ИТОГО	

Вопросы для обсуждения на практических занятиях по дисциплине «Экономика недвижимости».

Тема 1. Правовые основы экономики недвижимости.

1. Понятие и классификация объектов недвижимости.
2. Делимость и неделимость недвижимости.
3. Правовые основы операций с недвижимостью.
4. Право собственности на объекты недвижимости. Вещное право.
5. Право собственности на недвижимость. Субъекты права. Долевая и совместная собственность.
6. Право собственности и другие вещные права на землю.
7. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления.
8. Операции с недвижимостью подлежащие государственной регистрации.
9. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.
10. Виды и характеристика сделок с недвижимостью.

Тесты по теме № 1.

1. К недвижимости относятся:
 - а) земля;
 - б) здания, строения;
 - в) нефть в переработке;
 - г) дороги;
 - д) самолеты;
 - е) чугун.
2. Обременительные условия:
 - а) не влияют на стоимость объекта, передаваемого в залог, аренду;
 - б) влияют на стоимость объекта, передаваемого в залог, аренду.
3. Частное (гражданское) право это:
 - а) совокупность периодических норм, регулирующих отношения между частными лицами и политическим обществом;
 - б) совокупность периодических норм, определяющих частные отношения отдельных лиц в обществе;
 - в) правило, установленное законодателем, регулирующее отношения между частными лицами или частным лицом и обществом.
4. К абсолютным правам относятся:
 - а) вещные права;
 - б) обязательственные права;
 - в) авторское право.
5. Полномочие это:

а) набор имеющихся у юридического или физического лица прав и обязанностей законодательно за ним закрепленных;

б) совокупность прав и обязанностей, возникших по воле другого лица.

6. Учредитель, передавший собственную недвижимость в уставной капитал:

а) является собственником переданной недвижимости;

б) утратил право на собственность недвижимости.

7. Право собственности на недвижимость возникает:

а) после подписания договора;

б) по договору с момента передачи имущества;

в) после государственной регистрации.

8. Принудительное изъятие у собственника недвижимости производится при:

а) обязательствам взыскания на имущество по обязательствам;

б) передаче другим лицам правомочие на владение;

в) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка;

г) передаче в залог.

9. Совместная собственность на недвижимость может быть:

а) делимой с согласия всех участников данной недвижимости;

б) делимой по решению суда;

в) делиться не может.

10. Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему лицу производится:

а) без согласия всех участников совместной собственности;

б) с согласия всех участников;

в) преимущество в приобретении имеют участники общей собственности.

11. При переходе права собственности на здания или сооружение принадлежащие собственнику земельного участка:

а) к приобретателю здания (сооружения) переходят права на сервитут;

б) необходимо с новым собственником решать вопрос по сервитуту.

12. При получении права хозяйственного ведения над государственным и унитарным предприятием назначенный директор, наделенный правами пользоваться, может:

а) пользоваться вверенным ему имуществом;

б) распоряжаться вверенным ему имуществом;

в) реализовывать вверенное ему имущество по собственному усмотрению.

13. При оперативном управлении казенное предприятие или учреждение в отношении закрепленного за ними имуществом:

- а) осуществляют права владения;
- б) осуществляют права пользования;
- в) осуществляют права распоряжения;
- г) отчуждать имущество по собственному усмотрению.

14. При доверительной собственности:

- а) передается в траст имущество;
- б) передается в траст пакет акций ОАО;
- в) доверитель может оставить в своем распоряжении процент дивидендов, получаемых по акциям.

15. При доверительном управлении:

а) доверительный управляющий от своего имени имеет возможность владеть, пользоваться и распоряжаться всем доверенным ему имуществом;

б) доверительный управляющий может распоряжаться доверенным ему имуществом только с согласия доверителя.

16. Сделка считается действительной если она:

- а) имеет законченное содержание;
- б) соблюдена форма сделки;
- в) сделка юридического лица выходит за пределы его правоспособности;

17. Сделка считается ничтожной:

а) если она совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка

или нравственности;

б) если она совершена в соответствии с волей и волеизъявлением участников сделки;

в) если сторона сделки недееспособна, то есть, неспособна понимать значение своих действий.

18. Подлежит государственной регистрации недвижимость:

- а) аренда;
- б) право постоянного пользования;
- в) купля-продажа автотранспорта;
- г) ипотека;
- д) сервитуты;
- е) доверительное управление авиалайнером.

19. Выписку из единого государственного реестра может получить:

- а) физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от правообладателя;
 - б) налоговые органы по своему желанию;
 - в) лица имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или закону;
 - г) суд и правоохранительные органы (по желанию);
 - д) любое лицо по поданному им заявлению.
20. Договор купли – продажи недвижимости производится:
- а) в письменной форме;
 - б) в устной форме;
 - в) с обязательной государственной регистрацией;
 - г) можно не регистрировать сделку.
21. При сделке дарения недвижимости:
- а) проведенная сделка имеет обратную силу;
 - б) проведенная сделка не имеет обратной силы.
22. Договор ренты:
- а) заключается в устной форме;
 - б) заключается в письменной форме;
 - в) заключается в письменной форме и удостоверяется нотариусом;
 - г) заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется.
23. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:
- а) в пользование;
 - б) во владение;
 - в) в распоряжение.
24. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:
- а) полезность;
 - б) возраст;
 - в) дефицитность;
 - г) передаваемость.

Тема 2. Рынок недвижимости и его основные характеристики.

1. Рынок недвижимости, его особенности, субъекты рынка.
2. Сегментация рынка недвижимости. Параметры сегментации.
3. Специфические особенности рынка недвижимости.
4. Основные показатели рынка недвижимости.
5. Классификация рынка недвижимости по признакам и видам рынков недвижимости.
6. Сделки с недвижимостью, находящейся в государственной собственности.

7. Посредническая деятельность на рынке недвижимости.

Тесты по теме № 2.

1. Рынок недвижимости подразделяется на рынок:
 - а) жилья;
 - б) коммерческой недвижимости;
 - в) дачных участков;
 - г) земельных участков;
 - д) наземного транспорта.
2. Эластичный рынок недвижимости – это когда:
 - а) спрос превышает предложение;
 - б) спрос соответствует предложению;
 - в) предложение превышает спрос.
3. Рынок продавца – это когда:
 - а) спрос превышает предложение;
 - б) предложение превышает спрос;
 - в) спрос идентичен предложению.
4. Основные факторы, действующие на рынке недвижимости:
 - а) спрос;
 - б) количество предложений;
 - в) качество предлагаемой недвижимости;
 - г) цена;
 - д) разновидность предлагаемой недвижимости;
 - е) возраст недвижимости.
5. Выставление на конкурс объектов недвижимости это:
 - а) способ показать качественные характеристики объекта;
 - б) знакомство с объектами недвижимости;
 - в) способ продажи имущества, когда от покупателя требуется выполнение условий.
6. Инвестиционная программа объекта, выставляемого на конкурс включает в себя:
 - а) проект реконструкции объекта;
 - б) источники и объемы инвестиций;
 - в) сохранение определенного числа рабочих мест;
 - г) реализация мероприятий по охране окружающей среды;
 - д) оценку экономического положения объекта.
7. Тендерный комитет организует:
 - а) разработку, распространение и разъяснение тендерной документации;
 - б) разработку мероприятий по реконструкции объектов недвижимости;
 - в) разработку мероприятий по погашению задолженности перед бюджетами различных уровней;
 - г) определение уставного капитала ОАО;

- д) процедуру торгов и ее оформление.
8. Посредниками рынка недвижимости являются:
- а) риэлтерские компании;
 - б) страховые компании;
 - в) банки;
 - г) брокеры;
 - д) службы технической инвентаризации недвижимости.

Тема 3. Инвестирование в недвижимость.

1. Определение рынка недвижимости как части инвестиционного рынка.
2. Спрос и предложение на рынке недвижимости и особенности изучения конъюнктуры рынка недвижимости.
3. Инвестиции в недвижимость.
4. Привлекательность инвестиционных проектов: доходность, риски, инфляция.
5. Факторы, определяющие эффективность инвестиций и их оценка.

Тесты по теме № 3.

1. Недвижимость как товар на рынке недвижимости:
 - а) со временем сохраняет свои потребительские качества;
 - б) цена на недвижимость практически стабильна;
 - в) с течением времени теряет свои качественные потребительские качества.
2. Федеральные органы как участники финансового рынка недвижимости производят вложение средств и решают вопросы:
 - а) строительства жилых домов социального жилищного фонда для очередников бюджетных организаций;
 - б) производства высокоэффективных строительных материалов;
 - в) выдачу ипотечных кредитов;
 - г) страхование ипотечных ссуд.
3. Из местных бюджетов средства выделяются на:
 - а) строительство жилья для военнослужащих;
 - б) развитие базы стройиндустрии и промышленности строительных материалов;
 - в) льготное или бесплатное предоставление инженерно подготовленных участков земли под жилищное строительство;
 - г) ремонт, развитие и реконструкция объектов жилищно-коммунального назначения.
4. Участие банков в создании объектов недвижимости сводится:

- а) к строительству отдельных крупных объектов коммунального хозяйства межрегионального значения;
 - б) к строительству коммунальных объектов, включая территории для нового жилищного строительства;
 - в) к залогу недвижимости;
 - г) к использованию вторичного рынка закладных.
5. Цена оценки инвестиционного проекта состоит в обеспечении:
- а) привлечения средств для его выполнения;
 - б) целесообразности проекта;
 - в) его стоимости;
 - г) его окупаемости;
 - д) привлечения к его исполнению наиболее квалифицированных специалистов.
6. На первом этапе оценки инвестиционного проекта производится:
- а) определение всех затрат на застройку;
 - б) исчисление стоимости земли и доходности при выполнении инвестиционного проекта;
 - в) определение валовой стоимости проекта.
7. Частные инвестиции в недвижимость направлены на:
- а) получение прибыли;
 - б) регулирование экономики;
 - в) создание новых и реконструкцию действующих производственных мощностей.
8. Величина инвестиций по инвестиционному проекту в недвижимость это:
- а) объем средств, которые инвестор готов вложить в инвестиционный проект;
 - б) размер капиталовложений, предусмотренных инвестиционным проектом;
 - в) работа с банком по получению кредита под инвестиционный проект.
9. Выгодность инвестиций в недвижимость – это когда:
- а) доход от инвестиций в сферу производства выше банковского депозита;
 - б) доход от банковского депозита равен доходу от инвестиций;
 - в) доход от банковского депозита выше доходов от инвестиций.
10. Рынок инвестиций – когда:
- а) есть спрос на инвестиции, но нет инвесторов;

- б) есть предложение инвестиционных средств, но нет инвестиционных проектов;
- в) есть предложение инвесторов и спрос на инвестиции.

Тема 4. Стоимость и цена объектов недвижимости.

- 1. Сущность и виды стоимости и цены.
- 2. Основные методы оценки стоимости недвижимости.
- 3. Оценка недвижимости методом капитализации дохода.
- 4. Метод прямой капитализации.
- 5. Шесть функций сложного процента.
- 6. Последовательность расчета стоимости недвижимости методом капитализации дохода.

Тесты по теме № 4.

- 1. При определении восстановительной стоимости применяется метод:
 - а) сметный;
 - б) доходный;
 - в) индексный.
- 2. При оценке бизнеса предприятия используются:
 - а) бизнес-план;
 - б) комментарии в аудиторском отчете;
 - в) информация об объекте недвижимости;
 - г) предписания пожарных органов и Энергонадзора;
 - д) информация о договорах между владельцами, управляющими и совладельцами.
- 3. Стоимость в использовании (потребительская стоимость):
 - а) определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность;
 - б) рассчитывается на основе рыночной стоимости;
 - в) отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника.
- 4. Ликвидационная стоимость определяется:
 - а) на основе рыночной стоимости;
 - б) на основе восстановительной стоимости;
 - в) на основе стоимости замещения;
 - г) как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидируемой недвижимости.
- 5. Что из нижеследующего не является подходом к оценке недвижимости:
 - а) доходный;
 - б) рыночный;
 - в) восстановительный;
 - г) замещение;
 - д) с учетом износа;

- е) затратный.
6. Верно ли утверждение: "Стоимость замещения и стоимость воспроизводства являются синонимами":
 а) верно; б) неверно.
7. Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:
 а) полезность; б) возраст;
 в) дефицитность; г) передаваемость.
8. Какой из подходов к оценке обязательно требует оценки рыночной стоимости земельного участка:
 а) сравнительный; б) доходный;
 в) затратный; г) все вышеперечисленные.
9. Что из нижеперечисленного не является подходами к оценке недвижимости:
 а) доходный; б) рыночный;
 в) восстановление;
 г) замещение; д) с учетом износа;
 е) затратный.
10. Соотнесите левый и правый столбик таблицы, т.е. экономические принципы при оценке различных видов стоимости недвижимости относятся к:

Таблица 3

А – стоимости использования	а) ожидания;
Б – стоимости обмена	б) спроса и предложения;
	в) конкуренции;
	г) остаточной продуктивности;
	д) сбалансированности;
	е) изменения;
В – общие принципы	ж) полезности;
	з) вклада;
	и) наилучшего и наиболее эффективного использования;
	к) замещения;
	л) экономической величины;
	м) экономического разделения
н) соответствия.	

Тема 5. Основные операции на рынке недвижимости.

1. Операции с земельными участками.
2. Сделки с недвижимостью нежилого фонда.
3. Аренда земельного участка, в том числе под объектами застройки.
4. Аренда нежилого фонда.
5. Методические подходы к определению цены арендной платы.
6. Продажа объектов недвижимости. Основные способы продажи объектов недвижимости. Реализация объектов недвижимости через приватизацию.
7. Условия и формы вступления в имущественные права. Регистрация сделок с объектами недвижимости и прав на нее.

Тесты по теме № 5.

- 1) Часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю – это:
 - а) земельный участок;
 - б) земельный фонд;
 - в) естественный фонд.
- 2) Недвижимость (недвижимое имущество) включает в себя:
 - а) все материальное имущество над поверхностью земли или прикрепленное к земле;
 - б) все материальное имущество;
 - в) земельные участки.
- 3) К недвижимым вещам относятся:
 - а) железные дороги, космические объекты;
 - б) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;
 - в) все перечисленное.
- 4) По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:
 - а) иммобильность, материальность, долговечность;
 - б) иммобильность, весомость, долговечность;
 - в) уникальность, весомость, долговечность.
- 5) Земельная рента определяется как:
 - а) частное от деления расчетной величины стоимости на срок капитализации;
 - б) произведение расчетной величины стоимости и срока капитализации;
 - в) фиксированный процент от расчетной величины стоимости.

- б) Какой вид коммерческой недвижимости непосредственно приносит доход:
- а) собственно коммерческая недвижимость;
 - б) промышленная недвижимость;
 - в) все перечисленное.

Тема 6. Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью.

1. Система государственных органов управления и регулирования на рынке недвижимости, их влияние на формирование конъюнктуры рынка.
2. Госкомимущество: функции, формы отношений с предприятиями, основанными с использованием государственной собственности.
3. Передача в аренду недвижимости, находящейся в государственной собственности.
4. Другие формы передачи прав на использование государственного имущества.
5. Бюро технической инвентаризации: основные функции в операциях с недвижимостью.
6. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству и его роль при оформлении права на объект недвижимости, земельный участок.

Тесты по теме № 6.

- 1) Каковы специфические характеристики недвижимой собственности?
 - а) редкость;
 - б) энергоемкость;
 - в) трудоемкость;
 - г) капиталоемкость;
 - д) специфичность оборота;
 - е) специфичность кругооборота;
 - ж) однородность;
 - з) стационарность.
- 2) На какие виды разделяются рынки недвижимости?
 - а) наличный и безналичный;
 - б) первичный и вторичный;
 - в) государственный и частный.
- 3) Выберите из предложенного наиболее полное определение понятия «рынок недвижимости»:
 - а) это место, где встречаются желающие продать недвижимость с желающими купить ее и согласуют между собой условия и цену передачи объектов недвижимости;

б) это определенные механизмы передачи недвижимых объектов от одного владельца к другому, закрепленные законом;

в) это сфера обращения специфического, неоднородного товара, которая характеризуется расширенной по сравнению с простыми товарными рынками системой экономических отношений между его неоднородными субъектами;

г) это определенный государством порядок передачи прав собственности.

4) Рынок недвижимости не является;

а) локальным рынком;

б) товарным рынком;

в) рынком субститутов;

г) региональным рынком.

5) Рыночные механизмы и государственное регулирование не позволяют рынку недвижимости:

а) обеспечить создание новых объектов недвижимости;

б) осуществить передачу прав на недвижимость;

в) устанавливать неравновесные цены на объекты недвижимости;

г) обеспечивать эксплуатацию объектов недвижимости;

д) инвестировать в недвижимость.

6) Возможно ли обеспечение исполнения обязательств посредством рынка недвижимости?

а) да;

б) нет.

7) Что затрудняет достижение рыночной сбалансированности и пропорциональности на рынке недвижимости?

а) индивидуализированный и не взаимозаменяемый спрос на объекты недвижимости;

б) цены на сопряженных рынках (строительство, сельское хозяйство);

в) государственная политика в области регулирования рынка недвижимости;

г) взаимозаменяемость товаров на рынке недвижимости.

8) Какие группы факторов непосредственно влияют на спрос и предложение на рынке недвижимости:

а) политические;

б) экономические

в) морально-этические;

г) социальные;

д) административные;

е) криминальные;

ж) условия окружающей среды;

з) институциональная инфраструктура.

9) Какой из факторов оказывает наибольшее влияние на состояние недвижимости?

а) налог на землю;

- б) численность населения;
 - в) ипотека;
 - г) окружающая среда;
 - д) национальный колорит;
 - е) историческая ценность.
- 10) В многослойной модели рынка недвижимости выделяются:
- а) однородные продавцы;
 - б) неоднородные объекты недвижимости;
 - в) потребители (покупатели);
 - г) неоднородные производители;
 - д) стандартизированные (типовые) товары.
- 11) В целом рынок недвижимости можно охарактеризовать как:
- а) делимый;
 - б) с постоянно понижающейся ценой предложения;
 - в) неоднородный по товару, спросу и предложению;
 - г) подверженный жесткому регулированию со стороны государства.
- 12) Низкая ликвидность спроса и предложения на рынке недвижимости обуславливает:
- а) низкую эффективность инвестиций на этом рынке;
 - б) продолжительное использование жилого фонда;
 - в) потребность в государственной поддержке рынка недвижимости;
 - г) медленную реакцию на изменение стоимостных и количественных показателей на рынке.
- 13) Для рынка недвижимости наиболее значимыми являются следующие функции государства:
- а) минимальная цена недвижимости;
 - б) защита интересов собственников;
 - в) изъятие сверхдоходов посредством налогообложения;
 - г) социальные функции;
 - д) перелив активов с целью их наилучшего использования.
- 14) Искусственные объекты недвижимости – это:
- а) жилая недвижимость;
 - б) многолетние насаждения;
 - в) коммерческая недвижимость;
 - г) пахотные земли.
- 15) К объектам коммерческой недвижимости относятся:
- а) земельные участки;
 - б) склады;
 - в) санатории;
 - г) вокзалы.
- 16) Не являются сопутствующими вложению капитала в недвижимость:

- а) затраты на оплату % по ипотечному кредиту
б) затраты по содержанию объекта в нормальном функциональном состоянии
в) налоги на сделки с недвижимостью
г) ежегодный налог на владение недвижимостью.
- 17) На рынке недвижимости товарам присуща:
а) абсолютная взаимозаменяемость
б) относительная взаимозаменяемость
в) абсолютная невзаимозаменяемость.
- 18) На рынке недвижимости степень осведомлённости продавцов и покупателей о товарах и ценах:
а) очень высокая
б) высокая
в) низкая
г) варьируется.
- 19) Ликвидационная стоимость - это:
а) цена, с которой вынужден согласиться продавец при продаже имущества в срок, меньший, чем разумно приемлемый для обычной рыночной продажи
б) стоимость замещения и/или воспроизводства объекта в случае его утраты или физического уничтожения
в) стоимость капиталовложений для конкретного инвестора
г) затраты труда необходимые для деструктуризации данного объекта недвижимости.
- 20) Цена недвижимости при каждой конкретной сделке купли-продажи:
а) отражает объективные рыночные процессы
б) не отражает объективные рыночные процессы
в) включает большое количество субъективных факторов
г) не включает большое количество субъективных факторов.

Тема 7. Основные подходы к оценке объектов недвижимости.

1. Выбор метода оценки.
2. Принципы оценки недвижимости в зависимости от рыночной среды.
3. Сбор и анализ информации для оценки недвижимости.
4. Технология оценки объектов недвижимости.
5. Основные принципы оценки объектов недвижимости.
6. Виды стоимости объектов недвижимости.
7. Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Тесты по теме № 7.

1. При стоимостном методе оценки недвижимости за основу принимается:

- а) доход, который принесет приобретенная недвижимость;
- б) "физическая" стоимость строений и земли;
- в) сравнение с подобными проданными объектами, с учетом корректирующих коэффициентов.

2. Текущая стоимость объекта оценки это:

- а) отношение потока доходов к дисконту;
- б) отношение чистого текущего дохода к текущей цене имущества;
- в) отношение чистого текущего дохода к норме капитализации.

3. Ставка дисконта объединяет в себе компенсацию инвестору:

- а) за риск;
- б) за стоимость денег с учетом дохода будущих периодов;
- в) эффективную налоговую ставку.

4. Норма прибыли при инвестировании в недвижимость должна быть:

- а) равной ставке процента по денежным вкладам;
- б) ниже ставки процента по денежным вкладам;
- в) выше ставки процента по денежным вкладам.

5. Будущая стоимость единичного вложения по сложным процентам это:

- а) будущая стоимость аннуитета;
- б) приращение вложенной суммы во времени по согласованным процентам;
- в) текущая стоимость единичного вложения по периодам.

6. Фактор фонда замещения это:

- а) текущая стоимость обычного аннуитета;
- б) аннуитетные платежи, вносимые в конце каждого момента времени заданного периода;
- в) метод возврата инвестиционных вложений.

7. Накопление денежной единицы за период это:

- а) будущая стоимость аннуитета;
- б) приращение вложенной суммы в течение времени по согласованным процентам;
- в) текущая стоимость единичного вложения по периодам.

8. Основные операции позволяющие сопоставить разновременные деньги:

- а) ставка дисконта;

- б) накопление;
 в) ставка дохода на капитал;
 г) номинальная годовая ставка;
 д) дисконтирование;
 е) а, б; ж) а, в;
 з) б, г; и) г, д;
 к) б, д; л) б, в.
9. Функциями сложного процента являются:
 а) накопленная сумма денежной единицы;
 б) накопление денежной единицы;
 в) фонд возмещения;
 г) текущая стоимость единицы;
 д) текущая стоимость единичного аннуитета;
 е) взнос на амортизацию;
 ж) все вышеназванные;
 з) а, б, д; и) г, в, е.
10. Верно ли утверждение: "Накопление единицы за период – обратная величина текущей стоимости единицы":
 а) верно; б) неверно.
11. Что является обратной величиной текущей стоимости единицы?
 а) текущая стоимость;
 б) текущая стоимость аннуитета;
 в) фактор фонда возмещения;
 г) будущая стоимость единицы;
 д) взнос на амортизацию единицы.
12. Если номинальная процентная ставка составляет 16% в год, а темп инфляции определен в 10% в год, то реальная процентная ставка составит:
 а) 6%; б) 26%; в) 3%;
 г) 10%; д) -6%; е) 16%.
14. Решение о строительстве платного моста, жизненный цикл которого 150 лет, ежегодная прибыль в размере 8% будет принято при условии, что номинальная процентная ставка составит:
 а) не более 2%; б) не более 15%;
 в) 8% или менее; г) 8% или более;
 д) для принятия решения отсутствует информация.
15. Строительная фирма хочет взять кредит на покупку оборудования в сумме 600 тыс. руб. со сроком службы и погашения кредита за один год. Расчеты показывают, что это приобретение позволит получить дополнительный годовой доход в сумме 45 тыс.

руб. Компания осуществляет инвестиции в оборудование при условии, что процентная ставка составит:

- а) 6%;
- б) 8%;
- в) 10%;
- г) 12%;
- д) 15%.

16. Уровень цен на строительные материалы в первый год не изменится, номинальная процентная ставка составляет 8%. Во втором году темп инфляции, по прогнозам Минфина составит 4%. Если реальная процентная ставка во втором году останется на том же уровне, что и в первом году, то номинальная процентная ставка во втором году должна:

- а) возрасти на 12%;
- б) вырасти на 4%;
- в) снизиться на 4%;
- г) вырасти на 8%;
- д) остаться неизменной 8%.

Тема 8. Управление недвижимым имуществом.

1. Виды и методы управления недвижимостью.
2. Структура системы управления недвижимостью.
3. Принципы управления недвижимостью.
4. Оценка наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
5. Собственность территории и принципы управления ею.
6. Критерии эффективности управления недвижимостью.

Тесты по теме № 8.

1. Маркетинговый подход в исследовании недвижимости основан:
 - а) на исследовании объекта недвижимости как системы взаимосвязанных элементов;
 - б) на создание объекта, отвечающего требованиям потребителей на момент его сдачи;
 - в) на ориентации и максимальном учете запросов потребителей.
2. Управление недвижимым имуществом осуществляется:
 - а) государством: через механизм купли-продажи, аренды;
 - б) региональными органами управления на основании федеральных и местных законов, указов, постановлений;
 - в) городскими, районными, сельскими органами власти через управление пакетами акций, конкурсами, выдачу лицензий.
3. При использовании земельных участков возможны и решаемы следующие инвестиционные ситуации:
 - а) имеется свободный земельный участок;

б) инвестор предлагает инвестировать строительство жилья в водоохранной зоне;

в) инвестор ищет оптимальное сочетание земли и пользователя;

г) инвестор предлагает вкладывать капитал в разработку нефтяного месторождения в Бузулукском боре.

4. Критерий в оценке недвижимости это:

а) признак, обозначающий предмет оценки;

б) признак оценки;

в) элемент маркетинговых исследований рынка недвижимости.

5. Маркетинговые исследования рынка недвижимости производятся с целью:

а) получения рекомендаций по управлению недвижимостью;

б) изучения спроса и предложений на недвижимость;

в) изучения качества выставленной на реализацию недвижимости;

г) получение сравнительных характеристик оцениваемой и аналогов реализованной недвижимости.

6. Эффективное управление недвижимостью включает в себя подходы:

а) системный;

б) затратный;

в) маркетинговый;

г) воспроизводственный;

д) доходный;

е) функциональный;

ж) сравнительный.

7. Пользователь недвижимости подбирает для себя:

а) определенный вид и участок земли;

б) участок, обладающий значительным потенциалом повышения стоимости;

в) участок, обеспечивающий значительную остаточную стоимость.

8. Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:

а) чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке;

б) если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне;

в) если он обеспечен инженерными сетями;

г) если он вдали от транспортных сетей.

9. Правовая экспертиза обоснованности застройки земельного участка производится с целью:

а) действующего законодательства;

б) функционального подхода;

в) перспективных решений по районной планировке участка.
10. Финансовое обоснование инвестиционного проекта решает задачи:

- а) финансирование инвестиционного проекта;
- б) снижение инфляционных процессов;
- в) определение денежных потоков;
- г) системы подбора потенциальных приобретателей недвижимости;
- д) получаемого дохода от реализации недвижимости;
- е) ставки дисконтирования.

11. Цель управления собственностью административно-хозяйственного органа территории:

- а) обеспечение доходной части бюджета территории;
- б) развитие хозяйственных связей с внешними территориями;
- в) решение социально-экономических проблем территории.

12. Управление собственностью со стороны административно-хозяйственных органов территории осуществляется в отношении:

- а) влияния на управление акционерных обществ, базирующихся на подведомственной им территории;
- б) объектов собственности;
- в) управлением долей собственности, входящей в уставной капитал акционерных обществ.

13. Управление собственностью территории направлено:

- а) на оптимизацию структуры собственности;
- б) на полное освобождение от собственности путем её приватизации;
- в) на проведение банкротства предприятий, расположенных на подведомственной территории;
- г) на конкурсное исполнение территориальных заказов.

Тема 9. Управление инвестициями в недвижимость и их оценка.

1. Участники и источники финансирования недвижимости.
2. Роль и место инвестиций в развитии экономики.
3. Инвестиционный проект.
4. Источники и этапы инвестирования.
5. Оценка инвестиционных проектов.
6. Оценка экономической эффективности инвестиций.
7. Оценка эффективности привлеченных средств.

8. Эффективность недвижимости, показатели эффективности.

Тесты по теме № 9.

1. К экономическим факторам при оценке инвестиционного проекта относятся:

- а) процентные ставки по кредитам;
- б) ценообразование;
- в) инфляция;
- г) положение конкурентов.

2. Для объективной оценки эффективности инвестиций в недвижимость необходимо иметь данные по:

- а) стоимости строительства;
- б) наличию подобных объектов недвижимости;
- в) себестоимости основных видов производственной деятельности предприятий в расчетном периоде;
- г) возможным источникам и условиям финансирования.

3. Метод дисконтирования при выдаче инвестиционного ипотечного кредита предусматривает:

- а) пересчет и приведение выданного кредита на конец срока;
- б) удержание финансовых платежей по ссуде из выдаваемого кредита.

4. На инвестиционную привлекательность влияют:

- а) чистая текущая стоимость доходов;
- б) характеристика объекта;
- в) ставка дохода финансового менеджмента;
- г) ассортимент выпускаемой продукции.

5. На социальную эффективность недвижимости влияет:

- а) прирост населения;
- б) уровень занятости;
- в) количество строящихся объектов недвижимости;
- г) достижения научно-технического прогресса.

6. Строительная компания предполагает взять банковскую ссуду на строительство жилого комплекса. Годовая процентная ставка составляет 18%. Ожидаемая норма прибыли – 20%. При указанных условиях фирма:

- а) не будет строить жилой комплекс;
- б) будет строить жилой комплекс;
- в) несмотря на убыток, решит строить комплекс;
- г) не может принять окончательное решение на основе имеющейся информации;
- д) такой ситуации не должно быть.

7. Жилищно-коммунальное управление при вложении инвестиций в объект недвижимости принимает во внимание:

- а) номинальную процентную ставку;
- б) реальную процентную ставку;
- в) номинальную процентную ставку за вычетом реальной ставки процента;
- г) только другие не указанные выше формы;
- д) реальную процентную ставку за вычетом номинальной ставки процента.

8. Исходные данные:

- ожидаемая норма чистой прибыли (%):

19	17	15	13	11	9
----	----	----	----	----	---

- объем капитальных вложений (инвестиций) в недвижимость (млн. руб.)

220	250	300	360	430	500
-----	-----	-----	-----	-----	-----

Если процентная ставка составит 15%, то инвестиции будут равны:

- а) 300 млн. руб.;
- б) 360300 млн. руб.;
- в) 430300 млн. руб.;
- г) 500300 млн. руб.;
- д) более 500300 млн. руб.

9. Увеличение процентной ставки с 15% до 17% приведет (используйте данные теста 8):

- а) к росту инвестиций на 40 млн. руб.;
- б) к росту инвестиций на 50 млн. руб.;
- в) к сокращению инвестиций на 50 млн. руб.;
- г) к сокращению инвестиций на 40 млн. руб.;
- д) к росту инвестиций значительно больше, чем на 50 млн. руб.

10. Эффективность заемного капитала обеспечивается при условии:

- а) пока соотношение собственного и заемного капитала будет обеспечивать увеличение нормы отдачи собственного капитала;
- б) пока доходность по депозитным вложениям будет выше доходности инвестиционного проекта;
- в) пока стоимость заемного капитала будет меньше, чем норма отдачи инвестиционного проекта в целом.

Тема 10. Доходный подход к оценке недвижимости.

1. Принцип использования доходного метода оценки.
2. Метод капитализации. Порядок расчета чистого дохода.
3. Метод дисконтирования денежных потоков.
4. Четыре метода дисконтирования на после налоговой основе.

Тесты по теме № 10.

1. Доходный подход это:
 - а) оценка нежилой недвижимости;
 - б) оценка жилой недвижимости;
 - в) метод оценки, используемой для любой вещи;
 - г) метод оценки интеллектуальной собственности.
2. Метод прямой капитализации это:
 - а) расчет коэффициента капитализации, преобразующего будущий чистый доход в стоимость объекта;
 - б) расчет будущей стоимости аннуитета.
3. Чистый операционный доход это:
 - а) рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого дохода;
 - б) потенциально валовый доход;
 - в) эффективный валовый доход.
4. Условно постоянные расходы при оценке недвижимости это:
 - а) расходы, зависящие от степени загруженности объекта;
 - б) расходы, ежегодно отчисляемые в фонд замещения;
 - в) расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта.
5. Метод кумулятивного построения коэффициента капитализации это:
 - а) сравнение оцениваемого объекта с объектом аналогом;
 - б) сумма ставки процента по кредиту и коэффициента фонда погашения;
 - в) к базовой безрисковой ставке процента прибавляются поправки на различные виды риска.
6. Ставка капитализации собственного капитала состоит:
 - а) из ставки ипотечного кредита;
 - б) из нормы прибыли и нормы возврата собственного капитала.
7. При методе дисконтирования денежных потоков производится:
 - а) расчет срока выполнения инвестиционного проекта;
 - б) расчет потенциального валового дохода;

- в) расчет ставки дисконтирования для будущих денежных потоков;
- г) определение эффективного валового дохода.
- 8. Для расчета ставки дисконтирования используется:
 - а) метод цены капитальных вложений;
 - б) метод динамики роста цен на недвижимость;
 - в) метод суммирования;
 - г) метод сложных процентов.
- 9. Чистая текущая стоимость положительна если:
 - а) ставка дисконтирования меньше внутренней ставки дохода;
 - б) ставка дисконтирования больше внутренней ставки дохода.

Тема 11. Затратный подход к оценке недвижимости.

1. Принципы и методы затратного подхода в оценке недвижимости.
2. Определение стоимости земельного участка.
3. Определение восстановительной стоимости.
4. Определение величин накопленного износа.

Тесты по теме № 11.

1. Понятие "Стоимостной метод оценки" и "Затратный метод оценки" тождественны:
 - а) да;
 - б) нет.
2. Рыночной считается цена, когда:
 - а) спрос превышает предложение;
 - б) предложение превышает спрос;
 - в) уравниваются предложение со спросом.
3. Затратный подход в оценке недвижимости применяется:
 - а) при выборе профиля объекта недвижимости;
 - б) при оценке зданий специального назначения;
 - в) при приобретении объекта в спекулятивных целях;
 - г) при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
4. Для оценки рыночной стоимости земельного участка, на котором предполагается строительство коттеджей необходимо иметь следующую информацию:
 - а) физические характеристики участка;
 - б) экономические факторы, характеризующие участок;
 - в) отведенное место в заповедной зоне.
5. Объектом оценки земельного участка является:
 - а) право собственности на земельный участок;

- б) право использования на правах аренды.
6. При оценке земельного участка методом развития используются:
- а) данные капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей;
 - б) данные соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений;
 - в) данные анализа наилучшего варианта использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах.
7. Сопоставление и сравнение оцениваемого земельного участка со сравнимыми свободными участками производится с использованием данных:
- а) по условиям продажи;
 - б) права на земельный участок;
 - в) местоположения;
 - г) физические характеристики.
8. При определении восстановительной стоимости объекта оценка ведется:
- а) всего объекта, подлежащего восстановлению;
 - б) поэлементно;
 - в) только реконструируемых узлов, элементов, объектов.
9. Метод количественного анализа заключается:
- а) в сопоставлении смет на затраты труда;
 - б) в сопоставлении смет на материалы;
 - в) в сопоставлении смет на все виды работ.
10. В поэлементном способе расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости производится:
- а) детальный обсчет восстановления каждого элемента рассматриваемой недвижимости;
 - б) укрупненный расчет сметы.
11. Величина накопленного совокупного износа это:
- а) стоимость восстановительных работ рассматриваемого объекта недвижимости;
 - б) определение различий в характеристиках нового объекта с реально оцениваемым объектом;
 - в) возможность реконструкции рассматриваемого объекта.
12. Функциональный износ это:
- а) когда объект изношен в процессе его эксплуатации и потерял стоимость;
 - б) когда он не соответствует современным стандартам, в результате потерял стоимость;

в) когда оцениваемый объект находится в приспособленном помещении и не отвечает функциональным требованиям по прямому назначению.

13. Затратный подход в оценке недвижимости используется при оценке:

- а) незавершенного строительства;
- б) страхуемого объекта;
- в) реконструируемого объекта;
- г) объекта, сдаваемого в аренду;
- д) уникальных объектов.

Тема 12. Сравнительный рыночный подход в оценке недвижимости.

1. Принципы и методы сравнительного подхода к оценке недвижимости.
2. Технология реализации метода анализа продаж.
3. Элементы сравнения, влияющие на стоимость объекта.
4. Процесс и порядок внесения поправок.

Тесты по теме № 12.

1. При сравнительном рыночном подходе в оценке недвижимости используются:
 - а) исключительно объекты недвижимости абсолютно идентичные по всем сравниваемым характеристикам;
 - б) объекты аналогичные и сходные с оцениваемыми.
2. Рентный мультипликатор, используемый в методе сравнительного подхода оценки недвижимости это:
 - а) отношение продажной цены объекта к потенциальной валовой выручке;
 - б) отношение продажной цены объекта к действующей валовой выручке;
 - в) отношение продажной цены объекта к чистой прибыли.
3. При анализе продаж сравнительным рыночным подходом к оценке недвижимости проводится:
 - а) выявление недавно проданных сопоставимых объектов;
 - б) проверка правовых отношений оцениваемого объекта;
 - в) проверка достоверности информации о сделке.
4. При сравнительном подходе оценки недвижимости в качестве сравнительных элементов условий финансирования используют:
 - а) процентную ставку;

- б) условия продаж;
 - в) порядок оплаты за приобретаемый объект;
 - г) договоры об участии.
5. При исследовании объекта недвижимости при сравнительном подходе к оценке принимается во внимание:
- а) внесение количественных и качественных корректировок;
 - б) выявление подходящих объектов для сравнения;
 - в) сравнение объекта недвижимости с аналогичным объектом.
6. Оценку рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж проводят с использованием:
- а) валового рентного мультипликатора (коэффициента валовой ренты);
 - б) общего коэффициента капитализации;
 - в) коэффициента будущей стоимости аннуитета;
 - г) коэффициента приведения финансовой ренты.
7. В какой последовательности проводится корректировка показателей при сравнительном подходе к оценке недвижимости:
- а) базовая цена;
 - б) условия финансирования;
 - в) местоположение;
 - г) права собственности;
 - д) физическая характеристика;
 - е) степень износа;
 - ж) условия рынка;
 - з) состояние окружающей среды;
 - и) экономические характеристики;
 - к) иные факторы.

Тема 13. Ипотека и ипотечное кредитование

- 1. Финансово-кредитные механизмы ипотеки.
- 2. Ипотека и система залога недвижимости.
- 3. Риски при финансировании недвижимости.
- 4. Выдача и погашение ипотечного кредита.
- 5. Проблемы развития ипотеки в России и пути их решения.

Тесты по теме № 13.

- 1. Жилье используется в качестве:
 - а) товара;
 - б) места проживания;
 - в) средства наживы;
 - г) средства расчета.
- 2. Финансирование строительства жилья производится за счет:

- а) собственных средств; б) кредитов банка;
в) средств спонсоров;
г) бюджетных средств государственных и местных органов;
д) амортизационных средств предприятий.
3. К финансово-кредитным механизмам финансирования жилищного строительства относятся:
- а) вторичный рынок закладных;
б) льготное или бесплатное предоставление инженерно-подготовленных участков земли под жилищное строительство;
в) лизинг;
г) расширение перечня имущества, сдаваемого в залог;
д) институт залога; е) ипотечный кредит.
4. Индексирование закладных инструментов, используемых в инвестировании жилищного строительства обеспечивает:
- а) баланс выданных ссуд в соответствии с инфляцией;
б) приведения платежей к реальной проектной ставке;
в) стимулирование к долгосрочному погашению ссуды;
г) своевременный возврат ссуды;
д) предоставление ссуды на льготных началах.
5. Индексируемые кредитные инструменты, используемые в жилищном строительстве, гарантируют банку:
- а) определенный уровень дохода;
б) позволяет увеличить сумму кредита;
в) значительно увеличить сумму кредита по сравнению с кредитами по фиксированным или изменяющимся кредитным ставкам;
г) давать кредит заемщику на погашение ранее взятого в этом банке кредита.
6. При выдаче ипотечного кредита банк принимает во внимание:
- а) состав семьи заемщика; б) многодетность семьи;
в) личный годовой доход заемщика;
г) доход годовой семьи;
д) большой постоянный доход;
е) небольшой семейный доход, но работающих в высокодоходных организациях;
ж) гарантию фирм или организаций в погашении кредита.
7. Ипотечный кредит выдается:
- а) на приобретение любых вещей;
б) на строительство жилья;
в) на приобретение жилья;
г) на погашение ранее взятого кредита на приобретение дачи.

8. Ипотека это:
- а) кредит под залог любого имущества;
 - б) кредит под залог строящегося имущества;
 - в) кредит под залог уже построенного жилья;
 - г) кредит под залог приобретенного жилья.
9. В договоре ипотечного кредита предусмотрено:
- а) принятие мер по сохранности заложенного имущества;
 - б) возможность неоднократного заклада жилья, приобретенного по ипотечному кредиту;
 - в) обращение взыскания на имущество в порядке, определенном законом.
10. В зависимости от объекта кредитования ипотечные кредиты можно подразделять на:
- а) ссуды для приобретения земельных участков;
 - б) ссуды на жилищное строительство;
 - в) ссуды на приобретение мебели для жилья;
 - г) ссуды на освоение земельных участков под нежилые строения;
 - д) ссуды под освоение дачного участка.
11. В зависимости от субъекта кредитования ипотечные кредиты выдаются:
- а) застройщику на строительство жилья;
 - б) подрядчику на строительство жилья;
 - в) индивидуальному частному предпринимателю торговли на приобретение стройматериалов;
 - г) юридическому лицу для создания цеха керамзитоблоков.
12. При ипотечном кредитовании объектом залога является:
- а) земельный участок, не зарегистрированный в едином государственном реестре;
 - б) строительство жилья;
 - в) коттедж;
 - г) приобретение земельного участка.
13. Ипотечный кредит с шаровыми платежами это:
- а) с выплатой только процентов;
 - б) с нарастающими платежами;
 - в) с замораживанием процентных выплат до истечения срока;
 - г) с переменной ставкой;
 - д) с частичной амортизацией и итоговым шаровым платежом;
 - е) с выплатой добавленного процента.
14. Финансовый левверидж – это:

а) привлечение заемного капитала для завершения инвестиционной сделки;

б) вложение нераспределенной прибыли в реконструируемый объект;

в) кредит под приобретение земельного участка.

15. Риск процентной ставки ипотечного кредита это:

а) несвоевременная оплата заемщиком кредитных платежей;

б) потенциальные потери, вызванные финансированием периодичности пересмотра ставок процента по кредитам;

в) потери при реинвестировании вызванные ранним погашением кредита.

16. Обращение взыскания на заложенное имущество производится:

а) по решению суда;

б) по решению кредитодателя;

в) по решению заемщика кредита.

17. Более высокий процент ссуды в величине залога:

а) уменьшает риск банка;

б) увеличивает риск банка;

в) привлекает клиентов;

г) отталкивает клиентов.

18. При реализации взысканного залога банк:

а) всю сумму, полученную от реализации залога, оставляет себе;

б) из суммы реализованного залога оставляет сумму кредита и процентов по нему, оставшуюся часть возвращает владельцу залога.

19. В залог под ипотечный кредит принимается имущество стоимостью равной:

а) величине кредита;

б) величине кредита и процентов по нему;

в) выше стоимости кредита и процентов по нему.

20. Гарантия обеспечения возврата ипотечного кредита обеспечивается:

а) состоянием заложенного имущества;

б) распиской заемщика, что кредит будет своевременно возвращен;

в) соотношением величины и размера залога;

г) использованием вторичного рынка заложных.

Комплект разноуровневых задач (заданий) по дисциплине «Экономика недвижимости».

1 Задачи базового уровня.

Задача (задание) 1. Рассчитать будущую стоимость вложенных 100 денежных единиц при начислении процентов в течение 5 периодов для простого и сложного процента при ставке 12 %.

Задача (задание) 2. Какая сумма будет накоплена на счете к концу второго года, если сегодня положить на счет, приносящий 10 % годовых, \$ 1000. Начисление процентов в конце каждого года, квартала, месяца.

Задача (задание) 3. Определить текущую стоимость \$ 1000, которые будут получены в конце года при инвестировании в проект по ставке дохода 10 %. Начисление процентов в конце каждого года, квартала, месяца.

Задача (задание) 4. Вкладчик депонирует \$ 1 тыс. в конце каждого года в течение 4 лет при ставке 10 %. Определить сумму средств на счете.

Задача (задание) 5. Оценить текущую стоимость права получения чистого рентного дохода в 100 денежных единиц на протяжении 4 лет при ставке 10 %.

Задача (задание) 6. Договор аренды квартиры составлен на пять лет. Определить текущую стоимость арендных платежей при ставке дисконтирования 14 %, если арендная плата в размере \$ 1200 выплачивается в конце года; если арендная плата в размере \$ 100 выплачивается в конце каждого месяца.

Задача (задание) 7. Определить, какими должны быть платежи, чтобы к концу 8-го года иметь на счете, приносящем 12 % годовых, \$ 10 тыс. Поступление платежей в конце каждого года, квартала, месяца.

Задача (задание) 8. Оценить срок экономической жизни здания, если стоимость продажи объекта недвижимости \$90000, стоимость участка \$21000, а стоимость восстановления \$90000. Причем эффективный возраст (здания) 35 лет.

Задача (задание) 9. Оценить срок экономической жизни здания, если стоимость продажи объекта недвижимости \$80000, стоимость участка \$16000, а стоимость восстановления \$80000. Причем эффективный возраст (здания) 28 лет.

Задача (задание) 10. Определить стоимость восстановления, если эффективный возраст здания 38 лет, срок экономической жизни 120 лет, стоимость продажи \$198000, стоимость участка \$11000.

Задача (задание) 11. Какова доходность кредитора, если 9457 руб. будут возвращены ему в течение 6 лет квартальными платежами по 500 руб.

Задача (задание) 12. Сумма заемных средств 331,2 тыс. р. Сколько необходимо выплачивать, чтобы рассчитаться по данному займу через 4 года. Процент платы за кредит составляет 10 %.

Задача (задание) 13. На покупку недвижимости выдан кредит в размере \$ 10 тыс. на 5 лет под 14 % годовых. Определить размер платежей. Начисление процентов в конце каждого года, квартала, месяца. Рассчитать остаток долга по кредиту на конец третьего года.

Задача (задание) 14. Производственный корпус был куплен за 6500 тыс. р. с отсрочкой платежа на 3 года. Определить текущую стоимость корпуса, если бы расчет был произведен сразу, из расчета 14 % годовой ставки.

Задача (задание) 15. При сдаче в аренду офисного центра генерируется следующий поток доходов: 1-й год – 6500 тыс. р., 2-й год – 7000 тыс. р., 3-й год – 8000 тыс. р., 4-й год – 9500 тыс. р. Определить текущую стоимость потока доходов при ставке 15 % годовых.

Задача (задание) 16. Инвестор имеет возможность разместить свой капитал в \$ 100 тыс. в двух проектах на 5 лет. Первый проект предполагает вложение средств в строительство офиса с удвоением капитала за указанное время. Второй – строительство магазина и получение 17 % годового дохода. Дайте рекомендацию инвестору, какой проект следует предпочесть.

Задача (задание) 17. Для покупки дома необходима сумма 675 тыс. р. Ежемесячно семья может откладывать 3 тыс. р. под 14 % годовых с ежемесячным начислением процентов. Определить через какое время будет накоплена необходимая сумма.

Задача (задание) 18. В течение трех лет доход от сдачи в аренду помещения кафе составляет \$ 15 тыс. в год, а затем в течение четырех лет – \$ 20 тыс. в год. Определить максимальную цену покупки данного объекта недвижимости при ставке дисконта 14 %.

Задача (задание) 19. На протяжении 5 лет ежегодный доход от сдачи в аренду складского комплекса составляет 650 тыс. р. По окончании этого срока объект продается за 3770 тыс. р. Определите текущую стоимость денежных потоков при ставке дисконта 10 %.

Задача (задание) 20. В течение четырех лет доход от сдачи в аренду помещения спортивного клуба составляет \$ 20 тыс. в год, а затем в течение трех лет – \$ 18 тыс. в год. Определить максимальную цену покупки данного объекта недвижимости при ставке дисконта 10 %.

2. Задачи среднего уровня

Задача (задание) 1. Оценить выгодность заключения сделки купли-продажи недвижимости для инвестора исходя из следующих условий: инвестору предложено купить объект недвижимости за 1200 тыс. р. Есть возможность сдать ее в аренду сроком на 4 года с получением абсолютных чистых сумм арендного дохода на уровне 120 тыс. р. в год. Ожидается, что к концу срока аренды объект недвижимости будет стоить порядка 1400 тыс. р. Рыночная ставка дисконта для данного типа недвижимости составляет 18 %.

Задача (задание) 2. В здании общей площадью 10 000 м², подлежащих аренде, из которых 400 м² свободны, а остальные сданы в аренду за \$ 12 за 1 м² в год, операционные расходы составляют 45 % потенциального валового дохода. Какова величина эффективного валового дохода? Оценить величину ежегодного чистого операционного дохода.

Задача (задание) 3. Необходимо найти чистый операционный доход исходя из представленных данных. В жилом комплексе насчитывается 50 квартир. Месячная ставка арендной платы по каждой из квартир составляет \$ 500. Все арендные договора заключаются на 1 год. Среднегодовая оборачиваемость квартир составляет 40 %. Период времени, необходимый в среднем для того, чтобы новый арендатор занял пустующую квартиру, равен 2 месяцам. Вознаграждение управляющего \$ 3000 в год. Для проживания в данном комплексе ему предоставляется квартира. Постоянные расходы по комплексу равны \$ 40 000, переменные \$ 300 на каждую занятую квартиру в расчете на год. В резерв на замещение отчисляется 3 % эффективного валового дохода.

Задача (задание) 4. Офисное здание площадью 15 000 м² сдается в аренду по ставке 15 тыс. р. за 1 м² год (арендная ставка является «чистой»). Потери арендной платы в результате недоплаты и вакансий составляют 8 %. Налог на имущество составляет 700 000 р. в год, земельный налог – 300 000 р. в год. Определить стоимость объекта при условии, что общая ставка капитализации составляет 36 %.

Задача (задание) 5. Чистый операционный доход за первый год составил 160 тыс. р. Ожидается его ежегодный рост на

уровне 5 %. Объект будет продан на рынке по завершению 5 года по цене, основанной на применении 10 % ставки капитализации, примененной к чистому операционному доходу за шестой год. Оценить стоимость продажи объекта.

Задача (задание) 6. Инвестор рассматривает перспективу покупки здания, которое будет приносить в течение четырех лет по 15 000 р. чистой арендной платы в год, а в конце 4 года будет продано за 750 000 р. Ставка дисконтирования 20 %. Какая максимальная цена может быть уплачена за этот объект сегодня?

Задача (задание) 7. Недвижимое имущество приносит чистый операционный доход за первый год, равный 15 000 р. В течение последующих 3 лет эксплуатации доход возрастает ежегодно на 5 %, после чего объект может быть продан за 90 000 р. Определить стоимость объекта недвижимости при ставке дисконтирования, равной 10 %.

Задача (задание) 8. Стоимость покупки дома в данный момент составляет 800 тыс.рублей по мнению экспертов через 5 лет этот дом можно будет продать за 1000 тыс.рублей. Что предпочтете Вы: купить дом или положить деньги на депозит. Текущая ставка процента равна 10.

Задача (задание) 9. Определить сумму , которая будет накоплена на счете, приносящем 12% годовых к концу 6-го месяца, если ежемесячно откладывать на счет 1000 рублей если: А) платежи осуществляются в начале каждого месяца; Б) платежи осуществляются в конце каждого месяца.

Задача (задание) 10. Молодожены решили накопить деньги на квартиру стоимостью 18 000 долл. Для этого они ежемесячно откладывают на счет 200 долл. Через сколько лет они накопят необходимую сумму, если ставка годовых 12%?

Задача (задание) 11. Нина Ивановна откладывает деньги к выходу на пенсию через 5 лет. Она только, что внесла на счет 500 рублей, на который будет ежемесячно насчитываться 12% годовых. Она собирается откладывать такую сумму в начале каждого месяца до самого выхода на пенсию. Какой суммой она будет располагать?

Задача (задание) 12. Какую сумму необходимо поместить на депозит под 10% годовых, чтобы через 5 лет накопить 600 тыс. рублей на покупку квартиры?

Задача (задание) 13. Какую сумму необходимо положить на депозит под 10% годовых, чтобы через 5 лет снять 3000 рублей?

Задача (задание) 14. Какие равномерные суммы можно ежегодно снимать со счета в течении 5 лет, если первоначальный

вклад равен 15 тыс.рублей. Банк ежегодно начисляет 10 % годовых?

Задача (задание) 15. Через 5 лет у Вас есть возможность перекупить бизнес (небольшой завод) за 150 тыс. долл. Какую сумму Вы должны откладывать на счет в банке ежеквартально, чтобы накопить необходимую сумму, если банк предлагает 16% годовых?

Задача (задание) 16. Какова текущая стоимость рубля, который будет получен через год, при годовой ставке дисконта 10%.

Задача (задание) 17. Вы уезжаете за границу на два года и сдаете свою квартиру в аренду за 2000 рублей в месяц, идущих на Ваш счет авансовыми платежами под 12% годовых. Какова текущая стоимость такой аренды?

Задача (задание) 18. Что выгоднее: получать ежегодно в течении 10 лет в конце каждого года по 25 000 рублей или 125 000 рублей – один раз, но сегодня, если ставка дохода 12%.

Задача (задание) 19. Для покупки квартиры Вы взяли в кредит 16 000 долл. на 15 лет под 20% годовых. Какими должны быть Ваши годовые платежи по кредиту, чтобы он был полностью погашен в указанный срок (и кредит, и проценты по нему).

Задача (задание) 20. Определить текущую стоимость совокупного дохода, если аренда магазина принесет владельцу в течении 3-х лет ежегодный доход в 750 тыс. рублей, а последующие 5 лет ежегодный доход составит 650 тыс. рублей. Ставка дисконта 10%.

3. Задачи высшего уровня

Задача (задание) 1 Необходимо составить месячный отчет о доходах и расходах исходя из следующей информации: – месячная арендная плата обычно составляет \$ 300 м2; – уровень недозагрузки оценивается в 16 %; – здание состоит из трех секций, площадь каждой секции 500 м2; – оплата услуг управляющего составляет 4 % от эффективного валового дохода, кроме того, он получает ежегодно вознаграждение в размере \$ 1000; – ежегодная оплата услуг юриста и бухгалтера составляет \$ 5000; – на ремонт здания ежегодно тратится 3 % от эффективного валового дохода; – остальные расходы составляют 10 % от эффективного валового дохода.

Задача (задание) 2 Владелец кафе предполагает в течении 6 лет получать ежегодный доход от аренды в сумме 200 тыс. рублей. В конце 6-го года кафе будет продано за 4000 тыс. рублей.

Расходы по ликвидации составляют 5% от продажной цены. Прогнозирование доходов от аренды имеет большую степень вероятности, чем возможность продажи объекта за указанную цену. Различия в уровне риска определяют выбранные оценщиком ставки дисконта для дохода от аренды и продажи: 8% и 20% соответственно. Определить стоимость кафе.

Задача (задание) 3. Определить полную стоимость объекта недвижимости, суммарный взнос и рыночную стоимость, если на участке имеется дом площадью 2500 квадр. метра, при этом стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты, составляет 50 денежных единиц за квадратный метр, стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м. – 20 денежных единиц за квадр. метр, стоимость воспроизводства всех сооружений во дворе 10 000 ден. Единиц, общий устранимый физический износ 5000 ден. Единиц, общее неустраняемое функциональное устаревание 5000 ден. Единиц, стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж 50 000 ден. Единиц. Какой подход здесь применяется?

Задача (задание) 4. Студент получает еженедельно от родителей 40 руб. на питание и развлечения. Изобразите бюджетную линию для ситуаций: а) цена питания-1руб.,цена развлечения – 1руб.;б) цена питания – 1руб.,цена развлечения- 2руб.;в) цена питания – 2 руб.,цена развлечения –1руб.;г) цена питания – 0,80 руб.,цена развлечения –0,80 руб.; д) цена питания –1руб.,цена развлечения –1руб, но студент получит 50 руб. Сделайте выводы.

Задача (задание) 5. Проводя оценку объекта недвижимости, оценщик установил, что аналогичный объект в том же секторе рынка недвижимости продан за 350000 рублей. После реконструкции отчета по этому объекту оценщик установил, что чистый операционный доход по нему 85 000 рублей. Требуется определить общую ставку капитализации.

Задача (задание) 6. Сопоставимый объект был продан за 1 млн. рублей. От оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий: уступает оцениваемому на 5% (+5%); лучше оцениваемого на 7% (-7%); лучше оцениваемого на 4% (-2%); уступает оцениваемому на 10% (+10%). Определить стоимость объекта, предполагая что: 1)отличия не имеют взаимного влияния, $V_a = ?$ 2)отличия оказывают взаимное влияние $V_b = ?$

Задача (задание) 7. Сопоставимый объект был продан за 100 млн. рублей. Оцениваемый объект от сопоставимого имеет пять отличий: уступает оцениваемому на 5%; уступает оцениваемому на 4,5%; превосходит оцениваемый на 2,6% превосходит

оцениваемый на 8%. Определить стоимость объекта ,предполагая ,что: 1)отличия не имеют взаимного влияния, $V_a = ?$ 2)отличия оказывают взаимное влияние $V_b = ?$

Задача (задание) 8. Двухкомнатная квартира с балконом была продана на 500 тыс.рублей дороже, чем такая же квартира без балкона. Трехкомнатная квартира с балконом была продана на 490 тыс. рублей дороже, чем такая же без балкона. Однокомнатная квартира с балконом была продана на 520 тыс. дороже, чем такая же без балкона. Определить величину корректировки на наличие балкона : $M = ?$

Задача (задание) 9. Объект оценки - двухкомнатная квартира вблизи метро на четвертом этаже без лифта, с балконом, раздельным санузлом, со спаренным телефоном. Имеется информация: средняя стоимость двухкомнатной квартиры, площадью 70 квадр. метров с телефоном, двумя балконами, совмещенным санузлом в трех остановках от станции метро составляет $V_{ср} = 2,5$ млн. рублей. Корректировочные данные: дополнительная площадь увеличивает стоимость на 22,5 тыс. рублей за квадр.метр; близость от станции метро увеличивает стоимость на 7%; наличие телефона увеличивает стоимость на 25 тыс. рублей; раздельный санузел увеличивает стоимость на 4%; наличие лифта оценивается в 30 тыс.рублей; наличие балкона оценивается в 22,5 тыс. рублей. Определить стоимость двухкомнатной квартиры.

Задача (задание) 10. На сумму 10 тыс. рублей в течении месяца начисляются простые проценты по ставке 10% годовых. Какова будет наращенная сумма, если эта операция будет повторена: в течении первого квартала; в течении квартала, но год не високосный.

Задача (задание) 11. По условию годового депозита на размещенные в банке 10 тыс. рублей начисляется 20% годовых за первое полугодие, а затем ставка возрастает на 5% в квартал. Все начисления происходят на первоначальную сумму. Какова будет величина вклада спустя год?

Задача (задание) 12. Здание кафе построено 15 лет назад. Стоимость нового строительства аналогичного здания составляет 2350 тыс. р. Согласно паспорту типового проекта здания срок экономический жизни здания составляет 80 лет. Определить стоимость здания с учетом износа, если: а) вследствие плохого обслуживания продолжительность жизни здания оценена в 20 лет; б) здание отличается улучшенным дизайном и высоким качеством строительства, что дает возможность прогнозировать более продолжительный срок эксплуатации – 90 лет, заботливое содержание

объекта позволяет оценить возраст на уровне 12 лет; в) здание построено согласно действующим стандартам и эксплуатировалось в нормальном режиме.

Задача (задание) 13. Кредит под залог недвижимости в размере 100 тыс. рублей предоставлен под 15 % годовых сроком на 5 лет. Определить размер конечной выплаты.

Задача (задание) 14. Найти наращенную сумму долга, первоначальная сумма которого 100 тыс. рублей. Срок погашения 1,5 года, годовая учетная ставка определена в размере 10%.

Задача (задание) 15. Процентная ставка по условиям годового депозита составляет 10% годовых по сложному проценту с начислением банковских процентов в конце периода. Необходимо принять решение об эффективности вложения в конкретный проект 10 млн. рублей, если известно, что по завершению проекта задача составит 12 млн. рублей, при условии, что: проект рассчитан на 2 года; проект рассчитан на 5 лет.

Задача (задание) 16. Какова общая стоимость офиса, определенная с помощью затратного подхода, если стоимость участка земли составляет 480 000 рублей, полная стоимость воспроизводства здания офиса – 1 500 000 руб., общий износ здания – 20% восстановительной стоимости.

Задача (задание) 17. Офис оценен в 5 млн. долл. На момент оценки офиса доходность правительственных среднесрочных облигаций составляла 8,5% . По мнению эксперта – оценщика, дополнительный риск капиталовложений в офис, по сравнению с инвестициями в правительственные облигации равен 5%. Затраты на управление инвестициями (поиск сфер вложения капитала и пр.) составляют 2%. Так как продажа данного объекта в случае необходимости займет некоторое время (по сравнению с возможностью быстрой реализации правительственных облигаций), эксперт - оценщик принимает премию на недостаточную ликвидность в размере 2%. Время, которое потребуется для возврата вложенного капитала, по расчетам типичного инвестора, составляет 20 лет. В связи с этим ставка возврата капитала составляет 5% (1/20). Определить общий коэффициент капитализации кумулятивным методом.

Задача (задание) 18. Данные исследования рынка показывают, что цена (Y) 1 квадр. метра нежилого помещения в Москве составляет 82,14 долл. Площадь (X) этого оцениваемого объекта недвижимости составляет 1738 квадр. метра. В тоже время, эксперт-оценщик считает, что оцениваемый объект стоит больше на 4500 долл., из-за своего прекрасного состояния, но на 2250 долл

меньше из-за того, что объект расположен в экологически нездоровой зоне. Определите стоимость объекта.

Задача (задание) 19. Эксперт-оценщик рассчитал базовую рыночную стоимость объекта недвижимости, которая составляет 1620 000 рублей. В тоже время эксперт считает, что хорошее состояние объекта добавляет ему стоимость на 180000руб., неблагоприятный экологический фон снижает стоимость объекта на 3%, близкое расположение к автобусно -троллейбусным остановкам (12 маршрутов) увеличивает стоимость на 5000 руб. Определить стоимость оцениваемого объекта.

Задача (задание) 20. В течении 6 лет недвижимость будет сдаваться в аренду за 50 тыс.руб., платежи будут поступать в конце года. Ставка дисконтирования 14%. В конце 6-го года объект недвижимости будет продан за 500 тыс. руб. Какова текущая стоимость объекта недвижимости?

Темы рефератов по дисциплине «Экономика недвижимости».

1. Основные тенденции развития рынка недвижимости России.
2. Прогноз развития рынка недвижимости и его привлекательности для иностранных инвесторов.
2. Роль основных средств в развитии предприятия (на примере объекта недвижимости).
3. Особенности операций с земельными участками.
4. Анализ и прогноз развития рынка земельных участков в Ростовской области.
5. Особенности формирования стоимости объекта недвижимости (на примере предприятия, банка и т.д.).
6. Оценка инвестиций в недвижимость (на примере предприятия).
7. Ипотека как механизм финансирования недвижимости (на примере предприятия).
8. Ипотечное кредитование: характеристика текущей ситуации в Ростовской области.
9. Причины обременение земельных участков (особенности сделок с обремененными участками, анализ и прогноз развития рынка земельных участков в Ростовской области).
10. Налогообложение недвижимости (законодательство о налогообложении, проблемы определения налогооблагаемой базы, значение налога на недвижимость при формировании бюджетов различных уровней).

11. Страхование объектов недвижимой собственности.
12. Операции на рынке недвижимости (особенности совершения сделок с недвижимостью, находящейся в государственной собственности).
13. Продажа объектов недвижимости (регистрация прав на недвижимость и сделок с ней в Ростовской области).
14. Посредническая деятельность на рынке недвижимости (развитие рынка посреднических услуг в России, в Ростовской области и его перспективы).
15. Инвестиции в недвижимость (привлекательность инвестиций в недвижимость, методы определения затрат и доходов при определении привлекательности инвестиций).
16. Основные показатели рынка недвижимости (емкость рынка, объем инвестиций, количество и структура объектов недвижимости, количество сделок и средняя стоимость одной сделки на рынке недвижимости, структура проведенных операций на рынке недвижимости, анализ рынка недвижимости г. Ростова-на-Дону).
17. Регулирование рынка недвижимости и операций, совершаемых на нем.
18. Управление недвижимостью (виды и методы управления недвижимостью, принципы и структура управления, эффективность управления недвижимостью, принципы эффективности управления земельными участками, принципы управления собственностью территорий, критерии эффективности управления недвижимостью).
19. Рынок жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону (ценовая ситуация и себестоимость строительства).
20. Рынок жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону (анализ спроса и предложения).
21. Рынок коммерческой недвижимости г. Ростова-на-Дону (ценовая ситуация и себестоимость строительства).
22. Рынок коммерческой недвижимости г. Ростова-на-Дону (анализ спроса и предложения).
23. Аренда объектов недвижимости (анализ ставок арендной платы на рынке коммерческой недвижимости г. Ростова-на-Дону).
24. Рынок земельных участков г. Ростова-на-Дону (ценовая ситуация).
25. Анализ существующих подходов и методов оценки объектов недвижимости (зданий и сооружений).
26. Анализ существующих подходов и методов оценки земельных участков.

27. Вида износа объектов недвижимости. Общий накопленный износ.
28. Становление Российского рынка недвижимости (особенности рынка недвижимости Ростовской области).
29. Федеральная и муниципальная жилищная политика (особенности жилищной политики Ростовской области).
30. Современное состояние ЖКХ России (особенности Ростовской области).
31. Ценовое и тарифное регулирование в структуре жилищно-коммунальных платежей.
32. Нормативно-правовое регулирование в сфере недвижимости (особенности Ростовской области).
33. Объекты недвижимости в составе земельно-имущественного комплекса предприятия на примере конкретного предприятия Ростовской области.
34. Процесс развития недвижимости: жизненный цикл, сущность, содержание, формы, этапы; на примере конкретного объекта недвижимости.
35. Основные критерии зонирования территории города (зонирование г. Ростова-на-Дону).
36. Основные проблемы экономики недвижимости в жилищной сфере России (специфика Ростовской области).
37. Риски в сфере недвижимости.
38. Специфика и особенности проведения текущих и капитальных ремонтных мероприятий объектов недвижимости.
39. Профессиональные участники рынка недвижимости (конкретные примеры организаций г. Ростова-на-Дону).
40. Эффективность использования недвижимости и основные направления ее повышения.
41. Самоуправление в жилищной сфере.
42. Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений.
43. Рынок недвижимости в общей системе рынков и экономической системе.
44. Анализ рынка строительных материалов, изделий и конструкций Ростовской области.
45. Анализ рынка услуг по ремонту жилых помещений Ростовской области.
46. Взаимосвязь первичного и вторичного рынка жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону.
47. Структура жилого фонда г. Ростова-на-Дону (анализ технического состояния объектов недвижимости).

48. Структура рынка недвижимости г. Ростова-на-Дону (федеральная, муниципальная и частная собственность).
49. Местное самоуправление и вопросы собственности (районная специфика).
50. Проблемы развития земельных участков в условиях сложившейся застройки.
51. Взаимозависимость стоимости объектов недвижимости и качества строительства.
52. Тенденции и особенности формирования коттеджной застройки г. Ростова-на-Дону.
53. Проблемы развития старой части города.
54. Организационные и финансовые проблемы развития социального жилья.
55. Системы финансирования жилищного строительства.
54. Планирование торговых центров.
55. Проблемы регенерации промышленных территорий под жилую застройку.
56. Специфика и особенности застройки территорий вблизи предприятий повышенной экологической опасности.
57. Взаимосвязь инвестиций в недвижимость и экономического роста в регионах России (примеры по Ростовской области).
58. Инвестиционные проекты энергосбережения в ЖКХ на основе развития аутсорсинга (примеры по Ростовской области).

Примерные вопросы, для оценки качества освоения дисциплины на зачете.

1. Вещные права, предусмотренные законодательством.
2. Права собственника недвижимости.
3. Субъекты и объекты правовых отношений.
4. Принудительное изъятие собственности, случаи и порядок изъятия.
5. Общая и совместная собственность, признаки и порядок пользования.
6. Порядок выдела доли из общей или совместной собственности.
7. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления, отличительные особенности.
8. Право доверительного управления и траст, отличительные особенности.
9. Доверительная собственность, права и обязанности пользователя доверительной собственностью.
10. Сервитут, понятие принципы использования.
11. Сделки с недвижимостью. Виды сделок.
12. Порядок заключения сделок.
13. Действительная сделка, признаки, характеристика.
14. Возмездная и безвозмездная сделки.
15. Недействительная или ничтожная сделки, причины их появления и особенности. Оспоримые сделки.
16. Категория сделок, подлежащих обязательной государственной регистрации. Порядок регистрации сделок с недвижимостью.
17. Виды сделок с недвижимостью.
18. Отличительные особенности сделок с недвижимостью от других видов сделок.
19. Характеристика сделок купли - продажи, дарения, наследования. Их особенности и обратимость.
20. Характеристика сделок мены и аренды, порядок оформления.
21. Приватизация и деприватизация.
22. Рынок недвижимости, его уникальность и особенности.
23. Маркетинговые исследования рынка недвижимости.
24. Сегментация рынка недвижимости, параметры сегментации.
25. Виды рынков недвижимости, их характеристика.

26. Первичный и вторичный рынок недвижимости, их характеристика; причины, влияющие на спрос и предложение по каждому из них.

27. Рынок продавца и рынок покупателя недвижимости, их влияние на стоимость и цену недвижимости.

28. Конкуренция и конкурентоспособность на рынке недвижимости.

29. Рыночный спрос на недвижимость и методы его изучения.

30. Коэффициент емкости и коэффициент проникновения на рынок недвижимости, их характеристика.

31. Классификация рынка недвижимости.

32. Сделки с государственной собственностью. Виды и условия сделок.

33. Посредники на рынке недвижимости, характеристика их деятельности и участие в сделках.

34. Виды и характеристика проводимых оценок недвижимости.

35. Принципы и назначения анализа основных методов оценки недвижимости.

36. Норма капитализации, порядок ее расчета.

37. Составные элементы ставки дисконта, порядок их расчета.

38. Применяемые методы оценки в зависимости от цели использования объекта недвижимости.

39. Факторы, влияющие на определение реальной цены на рынке недвижимости.

40. Прямая капитализация. Принципы и сущность.

41. Условия и принципы удешевления будущих цен.

42. Шесть функций сложного процента, их сущность и условия использования.

43. Принципы выбора оценки недвижимости в зависимости от рыночной среды и назначения использования недвижимости.

44. Влияние конкуренции на стоимость недвижимости.

45. Необходимая информация, используемая при оценке недвижимости.

46. Оценка предприятия, объекты недвижимости предприятия, подходы к их оценке.

47. Пользователь недвижимости, применяемые методы оценки.

48. Принципы оценки земельных участков и строений, находящихся на них.

49. Восстановительная стоимость, ее отличие от стоимости замещения.
50. Структура руководства в управлении имуществом.
51. Виды и методы управления имуществом.
52. Принципы управления недвижимостью.
53. Принципы наилучшего и наиболее эффективного управления земельным участком.
54. Собственность территориального органа управления (город, район), принципы и цель управления его.
55. Объекты и субъекты территориальной собственности.
56. Принципы управления предприятиями (фирмами) являющимися собственностью территорий.
57. Критерии эффективности управления недвижимостью.
58. Участники инвестиционного рынка недвижимости.
59. Объекты недвижимости, финансируемые федеральными органами.
60. Объекты недвижимости, финансируемые местными органами.
61. Инвестиционный проект, его цель и возможные направления инвестиций.
62. Условия выдачи кредитов под инвестирование недвижимости.
63. Этапы в оценке инвестиционного проекта.
64. Источники инвестиций в недвижимость и ожидаемый результат.
65. Рынок инвестиций.
66. Информация, используемая в оценке эффективности инвестиционного проекта.
67. Порядок выдачи инвестиционных ссуд.
68. Инвестиционная привлекательность, факторы ее обеспечивающие.
69. Доходный метод в оценке недвижимости.
70. Порядок определения чистого операционного и потенциального дохода.
71. Последовательность дисконтирования денежных потоков.
72. Четыре метода дисконтирования на посленалоговой основе.
73. Затратный метод в оценке недвижимости.
74. Применяемые методы и порядок определения стоимости земельного участка.

75. Сферы использования затратного подхода в оценке недвижимости.
76. Основные этапы реализации затратного подхода в оценке недвижимости.
77. Порядок определения восстановительной стоимости.
78. Порядок определения величины накопленного совокупного износа.
79. Физический и функциональный износы, их характеристика.
80. Остаточная и фактическая стоимость объекта недвижимости, характеристика и метод расчета.
81. Сравнительный (рыночный) подход в оценке стоимости недвижимости. Методы применения.
82. Случаи использования сравнительного метода.
83. Элементы сравнения в зависимости от вида объекта, влияющие на его стоимость.
84. Суть и принцип использования валового рыночного мультипликатора.
85. Метод прямого анализа продаж.
86. Способы определения величины поправок, используемые при реализации метода анализа продаж.
87. Суть и назначение ипотеки. Ситуация на рынке жилья.
88. Типы ипотечных кредитов. Критерии эффективности заемного капитала.
89. Виды рисков при ипотечном кредитовании и система гарантий возврата ипотечных кредитов.
90. Проблемы ипотечного кредитования.
91. Принцип и порядок оценки строений и оборудования производственного назначения.
92. Порядок и особенности оценки жилья.
93. Порядок и особенности оценки офисов.
94. Порядок и особенности оценки торговых помещений.
95. Порядок и особенности оценки гостиниц.

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

<p>Основная литература</p> <p>1. Лыкова О.А., Иванова Д.Г. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: Учебное пособие для обучающихся по направлению подготовки 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление» / Министерство образования и науки РФ, – Ростов н/Д.: Ростовский государственный строительный университет, 2014. – 154 с. – Учебное издание. – Библиогр.: с. 145</p> <p>2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. Учебник для студентов вузов, обучающ.по спец. "Экспертиза и упр. недвижим." направл. подготовки диплом. спец. "Стр-во" СПб.,АНО " ИПЭМ ",2009,304 с.</p> <p>3. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости. Учебник 6-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮРАЙТ, 2011.</p> <p>4. Степанова Ю.В. Принципы административно-территориального устройства субъектов Российской Федерации. М., 2012. С. 119.</p>
<p>Дополнительная литература</p> <p>1. Ипотечно-инвестиционный анализ [Электронный ресурс]: Учебное пособие / Междунар. Акад ипотеки и недвиж.; Пензенский гос. ун-т арх. и строит-ва; Под ред. С. А. Баронина; Авт.: С. А. Баронин и др. – М.: ИНФРА – М, 2013. – 176 с. – (Высшее образование. Бакалавриат). – Рек. УМО вузов РФ по обр. в области строит-ва. – Учеб. изд.- Прил. – Библиогр.: с.127. – ISBN 978-5-16-006283-9.</p> <p>2. Тимошенко М.С. Экономическое обоснование подготовки объекта к строительству [Текст]: Учебное пособие для студентов вузов по дисциплине «Экономическое обоснование подготовки объекта к строительству». / Тимошенко, Маргарита Савельевна, С. Г. Шеина; Мин. обр. и науки РФ; Федеральное гос. бюджетное обр. учреждение высш. проф. образования "Ростовский государственный строительный университет". – Ростов н/Д.: Ростовский государственный строительный университет, 2013. – 102 с.</p> <p>3. Шеина С.Г. Эксплуатация и управление недвижимостью [Текст]: Учебное пособие / Шеина, Светлана Георгиевна, Л. Н. Седегова; Министерство образования и науки Российской Федерации; Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Ростовский государственный строительный университет". – Ростов н/Д.: Ростовский государственный строительный университет, 2013. – 76 с.</p> <p>4. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости [Текст]: / Под редакцией А. Н. Асаула. ФГБОУ ВПО "Санкт-Петербургский</p>

государственный архитектурно-строительный университет"; – СПб.: АНО ИПЭВ, 2012. – 472 с. – (Экономическое возрождение России. Т. 41).
5.ПетровВ.И.Оценка стоимости земельных участков [Текст]: Учебное пособие для студентов вузов, обуч. по спец. "Финансы и кредит" / Петров, Владимир Иванович; Фин. Университет при Правительстве РФ; Под ред. М. А. Федотовой. – 4-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2012. – 264 с. – (Учебное пособие). – Рек. УМО по образованию в области финанасов, учета и мировой экономики. – Словарь терминов. – Лит.: с.262-264(45 назв.). – ISBN 978-5-406-01517-9.
6. Девелопмент недвижимости = Real estate development: Справочник для профессионалов / И. И. Мазур [и др.]; Под ред. И. И. Мазура и В. Д. Шапиро. – 2-е изд., стер. – М.: ЕЛИМА:Омега-Л, 2011. – 1035 с. – Справ. изд.- Резюме- Глосарий. – Лит. в конце глав. – ISBN 978-5-89674-034-6(ЕЛИМА); 978-5-370-02098-8(Омега-Л).
7.Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [электронный ресурс]: Электронный учебник для студентов вузов по спец. «Оценка недвижимости», «Оценка стоимости земли», «Экономика недвижимости». / Е. Н. Иванова; Под ред. М. А. Федотовой. – М.: Кнорус, 2011. – 1 электрон. Опт. Диск. – Рек. УМО по образов. В области финансов, учета и мировой экономики – Сл. Терминов.-Персоналии.-Минимальные систем. Требования:Операционная система Microsoft Windows 2000/XP/Vista/7 ; процессор с частотой не ниже 500 MHz; Internet Explorer от6.0;оперативная память 512 Mb; Загл. С диска №3341.
8.Управление коммерческой недвижимостью [электронный ресурс]: Электронный учебник для студентов вузов по спец. 061100 «Менеджмент организации» / Под ред. М. Л. Разу. – М.: Кнорус, 2010. – 1 электрон. Опт. Диск. – Рек. УМО по образов. В области менеджмента-Сл. Терминов.-Персоналии.-Минимальные систем. Требования:Операционная система Microsoft Windows 2000/XP/Vista/7 ; процессор с частотой не ниже 500 MHz;Internet Explorer от6.0; Загл. С диска №2118.
9.Марченко А.В.Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие для студентов, аспирантов вузов / Марченко, Альберт Васильевич. – 3-е изд., перераб. И доп. – Ростов н/Д: Феникс, 2010. – 342 с. – (Высшее образование). – Соотв. Гос. Образов. Станд., утв. М-вом образов. И науки РФ.- Прил. – Лит.:с.332-335. – ISBN 978-5-222-16781-6.
10. Теория стоимости денег в экономике недвижимости: учеб. пособие / под ред. С. А. Баронина. – М. : НИЦ Инфра-М,2013. – 135 с.
11. Тепман Л. Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления (060000) / Л. Н. Тепман; под ред. В. А. Швандара. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 463 с.

12. Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика. 2-е издание. – М.: Омега-Л, 2012. – 269 с.
13. Владимиров В.В. Экономика недвижимости (сборник вопросов заданий и тестов): Учебно-методическое пособие. – Оренбург: ГОУ ОГУ, 2012. – 107 с.
ЭБС «Университетская библиотека» – www.biblioclub.ru
www.fom.ru
www.gks.ru
www.ipoteka.info
www.postroim.com
http://www.econline/h1/ru – сайт Economics online предназначен для тех, кто изучает экономику или просто ею интересуется. Позволит Вам минимизировать издержки поиска, поскольку представляет собой каталог ссылок на лучшие экономические и финансовые ресурсы сети Internet, как зарубежные, так и российские.
http://www.economictheory.narod.ru –экономическая теория On-line. Учебники, монографии, статьи по экономической теории. Здесь вы найдете электронную экономическую библиотеку, откуда можно скачать ряд книг, как на английском, так и на русском.
http://www.economicus.ru –галерея экономистов, учебно-методические материалы, электронные учебники и книги по экономике, новости экономической науки.
http://www.Virtalog.ru -словари по экономике.
http://www.azbookaeco.narod.ru –web-словарь экономических понятий и терминов.
http://economix2002.narod.ru/ -ресурс по экономической теории, носящий ярко выраженный образовательный характер. Размещены примеры решения задач по различным темам микро-и макроэкономики. Есть небольшая подборка ссылок на другие ресурсы, полезные для студентов и преподавателей.
http://www.glossary.bank24.ru –экономический словарь. Содержит толкование финансово-экономических и правовых понятий, применяемых в современной деловой жизни.
http://www.ecsoman.edu.ru –федеральный образовательный портал: экономика, социология, менеджмент.
www.econweb.ru –содержит множество ссылок и публикаций по вопросам экономической теории
http://www.levine.ssnet.ucla.edu –образовательный портал по экономике для студентов-экономистов, а также преподавателей и просто интересующихся экономической наукой.

<p>http://www.alicom.narod.ru –сайт, посвященный различным мнениям, статьям, монографиям по экономической теории</p>
<p>http://www.econos.narod.ru –здесь можно найти публикации, законы и литературу, электронную библиотеку, экономическую теорию on-line, книги, статьи, посвященные изучению экономики.</p>
<p>tp://ek-lit.agava.ru –библиотека экономической и деловой литературы. Собрание научных, научно-популярных работ и художественных произведений экономической направленности. Тексты представлены в формате HTML и разбиты для удобства на относительно небольшие части.</p>
<p>http://www.elibrary.ru –научная электронная библиотека. Проект Российского фонда фундаментальных исследований. Есть доступ к электронным версиям англоязычных журналов издательства Elsevier, которое выпускает более 1200 журналов по всем направлениям фундаментальной науки. Также представлены полнотекстовые версии российских научных журналов.</p>
<p>http://portal.rea.ru/portal/Departments.nsf –официальный сайт с подробной информацией о президенте РФ. Прямой выход на сайты Совета Федерации, Гос.Думы, Счетной Палаты. Дана информация о ЦБ РФ, Государственном Таможенном Комитете, Министерстве экономического развития и торговли, министерстве финансов РФ, министерстве по налогам и сборам, государственном комитете по статистике</p>
<p>http://www.gov.ru –Правительственный сервер России: документы, законодательные акты.</p>
<p>http://www.economy.gov.ru –министерство экономического развития и торговли РФ. Организационная структура. Официальные документы</p>
<p>http://www.nalog.ru –министерство по налогам и сборам</p>
<p>http://www.vedi.ru –компания осуществляет сбор статистических сведений по экономике России и отечественным финансовым рынкам. Представляет базу данных «Статистические индикаторы экономики России» и «регионы России». Имеются ежемесячные анализы экономического развития РФ и конъюнктуры отечественных финансовых рынков, а также периодические издания.</p>
<p>http://www.nalogi.com.ru –все о налогах. Документы и комментарии, консультации, услуги по минимизации налогов. Сводные таблицы для контролирования налогов, перечень типичных ошибок, справочник переменных налоговых величин.</p>
<p>Федеральный Закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в ред. Федеральных законов от 05.03.2001 № 20-ФЗ, от 12.04.2001 № 36-ФЗ, от 11.04.2002 № 36-ФЗ, от 09.06.2003 N 69-ФЗ) // Консультант +.</p>
<p>Указ Президента РФ "Об Основных положениях государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий</p>

в Российской Федерации после 1 июля 1994 года” от 22 июля 1994 года №1535 // Консультант +.
Проект «Территориальное устройство России» Справочная информация по административно-территориальным образованиям России (численность населения, год основания, расстояние до административного центра и др.) – http://terrus.ru/
«Консультант Плюс» Справочная правовая система – http://www.consultant.ru/online/
Указ Президента РФ “О мерах по содействию развития ипотечного кредитования” от 31 октября 1998г. №1781 // Консультант +.
Программа социально-экономического развития РФ на среднесрочную перспективу www.gov.ru .
Приказ Минюста России “Об утверждении методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 01 июля 2002г. № 184. (в ред. Приказа МЮ РФ от 12.11.2003г. № 288) // Консультант +.
Постановление Государственной Думы Федерального собрания РФ “О внесении изменений и дополнений в ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 23 мая 2003г. № 4080-III ГД // Консультант +.
Постановление Правительства РФ “О Федеральной службе земельного кадастра России” от 11 января 2001г. №22 // Российская газета. 24.01.2001. №15-16.