

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

Государственное образовательное учреждение
«Оренбургский государственный университет»

Кафедра антикризисного управления

**В.В. ВЛАДИМИРОВ
М.Г. ЛАПАЕВА**

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ
(СБОРНИК ВОПРОСОВ, ЗАДАНИЙ, ЗАДАЧ И ТЕСТОВ)

Рекомендовано Ученым советом Государственного образовательного учреждения «Оренбургский государственный университет» в качестве учебно – методического пособия для студентов, обучающихся по программам высшего профессионального образования.

Оренбург 2005

ББК 65.271я73
В 75
УДК 368.025 (075)

Рецензент
Исполнительный директор консалтинговой
компанияи «Русь» - Чекризов А.Н.

В 75

Владимиров В.В.
Экономика недвижимости (сборник вопросов заданий и тестов): Учебно-методическое пособие. – Оренбург: ГОУ ОГУ, 2005. – 107 с.

ISBN.....

Учебно-методическое пособие предназначено для студентов, обучающихся на экономических специальностях для изучения дисциплины “Экономика недвижимости”

ББК 65.271я73

ISBN...

© Владимирова В.В., 2005
© ГОУ ОГУ, 2005

Введение

Предлагаемое учебно-методическое пособие предназначено для студентов, обучающихся на специальности 06.08.00 «Экономика и управление на предприятиях (по отраслям)», студентов других специальностей, изучающих дисциплину «Экономика недвижимости», а также преподавателей, ведущих эту дисциплину.

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.

В соответствии с требованиями Государственного образовательного стандарта к уровню подготовки специалистов в ВУЗе будущий экономист-менеджер должен ориентироваться на рынке недвижимости, иметь знания об экономическом содержании, основных принципах и методах оценки, процессах финансирования объектов недвижимости, технологиях оценки и принципах эффективного управления недвижимостью.

Цель учебно-методического пособия – оказать помощь студенту в теоретических, методических и прикладных положениях экономики недвижимости. В нем дается методика изучения дисциплины, предложены вопросы к семинарским занятиям, к выполняемым контрольным и курсовым работам, рефератам, экзаменам и рекомендованы задачи, решение которых направлено на усвоение пройденного материала, по каждой рассматриваемой теме предлагаются наборы тестов, даны рекомендации по организации самостоятельной работы студентов.

1 Цель и задачи дисциплины

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 студентов 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.

Изучение курса позволит познакомиться с основными положениями, характеризующими управление недвижимостью.

2 Требования к уровню освоения содержания дисциплины

В процессе изучения дисциплины «Экономика недвижимости» студенты приобретают определенные знания, характеризующие принципы, роль и значение имущества в обеспечении экономических и социальных интересов юридических и физических лиц.

В результате изучения дисциплины «Экономика недвижимости» студент должен получить знания по:

- роли, значению и влиянию недвижимого имущества на экономическое и социальное развитие общества;
- видам и характеристике недвижимости;
- законодательству, определяющему права собственности на имущество;
- правовым основам операций с недвижимостью;
- видам сделок с недвижимостью;
- системой и порядком государственной регистрации сделок с недвижимостью;
- рынком, обеспечивающим проведение операций по видам недвижимости и их участникам;
- видам и методам оценки, факторам, влияющим на стоимость недвижимости;
- порядку сбора информации и проведению анализа основных методов оценки недвижимости;
- проблемам оценки стоимости недвижимости;
- подходам к оценке объектов недвижимости;
- системе управления недвижимым имуществом;
- управлению инвестициями в недвижимость;
- оценке недвижимости методом затрат;
- оценке недвижимости методом сравнения рыночных продаж;
- оценке недвижимости методом капитализации дохода;
- использованию шести функций сложного процента;
- анализу дисконтированных денежных потоков;
- порядку расчета потенциального, эффективного и чистого дохода от использования недвижимости;
- ипотеке и ипотечному кредитованию;
- особенностям оценки отдельных объектов недвижимости.

В результате изучения дисциплины студент должен четко представлять виды и особенности каждого вида недвижимости, уметь правильно определиться с проведением оценки недвижимости, использованием вложений в инвестиционные проекты, получить определенные навыки в управлении недвижимостью.

3 Содержание программы

3.1 Разделы дисциплины и виды занятий

Материал курса «Экономика недвижимости» излагается путем перехода от общих понятий определения недвижимости: ее принадлежности, прав собственности и ограничений к конкретным вопросам, отражающим процессы и сделки, проводимые с недвижимостью.

В этом курсе раскрывается порядок передачи прав на собственность и их государственная регистрация, состояние рынка недвижимости и его особенности, показаны основные подходы к оценке объектов недвижимости, к методам оценки экономической эффективности вкладываемых в недвижимость инвестиций. Особое место в излагаемом материале отведено принципам управления недвижимостью, эффективном ее использовании, системе оценки недвижимости методом капитализации доходов и вопросам ипотеки и ипотечному кредитованию.

Даются понятия и рассматривается каждый метод, применяемый в оценке недвижимости.

3.2 Содержание программы дисциплины

Вводная лекция

Предмет и логика изучения курса. Задачи курса, структура курса и связь со смежными дисциплинами. Обеспечение курса учебно-методическим материалом. Общая характеристика проблем в недвижимости в условиях рыночной экономики.

Тема 1 Правовые основы экономики недвижимости

В настоящей теме предлагается изучить понятие недвижимости. Виды имущества, относящегося к недвижимости. Делимая и неделимая недвижимость, ее целевое назначение. Будут даны понятия: права; правомочие; частичное, юридическое и публичное право; абсолютное и относительное право; право собственности на объекты недвижимости и его ограничение. Со ссылкой на соответствующие статьи ГК РФ необходимо дать определение вещному праву и перечню вещных прав, которые подпадают под недвижимость, обозначить субъекты наделенные правами собственности как физических так и юридических лиц, при этом важно раскрыть определенные специфические особенности владения, пользования или распоряжения недвижимостью со стороны юридических лиц. Необходимо показать причины, по которым имущество в принудительном порядке может изыматься у собственника. При рассмотрении вопроса рекомендуется акцентировать внимание на особенностях

совместного владения и пользования недвижимостью физических лиц, правах собственности на землю. Рассматривая юридические лица как собственников недвижимости, следует обозначить их права по передаче своих функций: права управления собственностью в хозяйственное ведение, оперативное и доверительное управление, дать понятие и сферу применения сервитута.

Особое место в рассматриваемой теме занимает вопрос рассмотрения сделок, производимых с недвижимостью, и порядок их регистрации. Дается определение действительности и недействительности сделок, приводится перечень обязательной регистрации в едином государственном реестре. Раскрывается суть государственной регистрации прав на недвижимое имущество и производимых сделок с ним, особо подчеркнуть, что государственная регистрация является единственным доказательством зарегистрированного права или иного лица на собственность, которое наступает только после регистрации и может быть оспорено только в судебном порядке. Здесь необходимо обозначить: кто и на каких условиях может получить выписку из реестра.

Рассматривая виды сделок с недвижимостью, следует их рассматривать как три специфичные группы со своим набором операций, это:

- сделки по распоряжению земельными участками;
- сделки по распоряжению жильем;
- сделки по распоряжению нежилыми зданиями и сооружениями.

Следует остановиться на форме совершаемых сделок: устной и письменной, нотариально заверенной и подлежащей обязательной регистрации. Дается характеристика сделок купли-продажи, мены и дарения, ренты и аренды с обозначением прав и обязанностей субъектов сделок.

Тема 2 Рынок недвижимости – как составная часть инвестиционного рынка

В этой теме ставится задача раскрыть особенности и специфику рынка недвижимости, обозначить субъектов рынка и его посредников, раскрыть сущность сегментации рынка недвижимости по параметрам:

- функционального использования;
- географическому фактору;
- качеству недвижимости;
- инвестиционной мотивации;
- праву собственности.

Среди специфики рынка недвижимости отметить уникальность отдельных предлагаемых к реализации объектов, сложности в их оценке и сроках реализации; изменчивости спроса на недвижимость в результате политических и экономических причин, принятии определенных решений по экономическому развитию территории.

Дать определение понятий «предложение» и «спрос» на рынке недвижимости, их влияние на величину цены на недвижимость, важно отметить, что состояние эластичности рынка недвижимости отражает наиболее

оптимальную рыночную стоимость недвижимости. Показать роль и значение конкуренции на рынке недвижимости, дать определение конкурентоспособности недвижимости и характеризующих ее показателей, влияние конкуренции на спрос и предложение недвижимости, ее стоимость.

На рынке недвижимости особое место занимает анализ спроса на недвижимость, который проводится с учетом функциональных задач: анализа натуральных, количественных и качественных показателей. После оценки спроса дать понятие коэффициента емкости рынка недвижимости и коэффициента проникновения на рынок.

Тема 3 Элементы финансовой математики в экономике недвижимости

В рассматриваемой теме ставится задача раскрыть проблемы, связанные с оценкой недвижимости. Решение проблем осуществляется в результате анализа имеющейся информации и требований, предъявляемых к недвижимости, ее оценке и инвестиционным возможностям.

В числе анализируемых рассматриваются основные методы оценки стоимости – это стоимостной метод, метод сравнения продаж и метод капитализации дохода, дается краткая характеристика каждому из анализируемых методов. Даются понятие чистого текущего дохода и нормы капитализации, методика их расчета. При рассмотрении анализа особое внимание нужно обратить на результаты маркетинговых исследований рынка, потенциальных инвесторов и их запросов по вкладываемым инвестициям.

По результатам анализа проводится оценка объекта недвижимости, его инвестиционных возможностей. Дается определение метода капитализации дохода, отражающего вложение в недвижимость в качестве источника дохода, его экономическое содержание. В качестве расчетов проводится определение стоимостного эквивалента доходной недвижимости, раскрываются составные части и ставки капитализации – прибыли на вложенный капитал и прибыли на возмещение капитала.

Дается понятие ставки дисконта, характеризуется ее использование в расчетах стоимости денег с учетом дохода будущих периодов и других факторов, связанных с инвестированием. При этом обращается внимание на возможные риски при инвестировании и их учете при оценке стоимости недвижимости.

Особое внимание обращается на рассмотрение вопроса прямой капитализации, расчета общей ставки капитализации и возможного использования при этом кумулятивного метода.

Основным и наиболее сложным в расчетах стоимости объекта в настоящем денежном измерении и будущих доходов является количественные изменения денег во времени, которые проводятся с использованием шести функций сложного процента.

Рассматривается суть и математическое содержание каждой функции, порядок исчисления изменения денежной единицы во времени, указывается на

зависимость функций, выражаемой через соотношение текущей стоимости единицы и текущей стоимости аннуитета, как соотношение базовой функции сложного процента и его обратной величины. Дается пояснение формирования таблиц сложных процентов по годам в зависимости от применяемого дисконта и способ пользования ими.

Тема 4 Основные подходы к оценке объектов недвижимости

В данной теме намечается изучить выбор принципов метода оценки недвижимости в зависимости от условий, выставленных заказчиком оценки. Будут рассмотрены выбор методов оценки в зависимости от функций оценки: оценка для пользователя, либо с целью получения дохода, зависимость цели оценки от метода ее проведения. Дается характеристика принципов оценки недвижимости в зависимости от рыночной среды. В данной теме внимание обращено на вопросы сбора и анализа информации, необходимой для использования при оценке недвижимости, деление информации в зависимости от вида решаемых задач, рассматриваются основные принципы оценки недвижимости:

- принципы пользователя;
- принципы, связанные с требованиями к земельному участку и зданиям, которые на нем находятся;
- принципы, связанные с рыночной средой;
- принципы наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости и земельного участка.

Раскрывается технология оценки объекта недвижимости, последовательность от определения проблемы до завершения оценки и выбора альтернативного варианта. Дается характеристика видов стоимости объектов недвижимости в зависимости от целей и функций объекта оценки, а также факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Среди факторов, влияющих на стоимость объекта, отмечаются: физические, социальные, экономические и политические, а также рассматриваются основные принципы градостроительства и влияние их на стоимость жилья.

Тема 5 Управление недвижимым имуществом

Принципы и эффективность управления недвижимостью занимают особое место в экономике недвижимости. Рассмотрение темы начинается с определения видов и методов управления, используемых в управленческой терминологии, раскрытии сути и содержания обозначенных понятий.

В этой теме рассматриваются структура управления недвижимостью, элементы, влияющие на качественные характеристики управления, принципы управления недвижимостью; требования к формированию системы управления, информатизация системы и определение направления развития системы управления недвижимостью. Дается характеристика принципов наиболее

эффективного использования земельного участка, как со стороны пользователя, так и собственника земли, приносящей определенный доход. Здесь также будет обозначена роль управления в качественном подборе и использовании земельных участков.

При рассмотрении вопроса управления недвижимостью особо следует остановиться на собственности, находящейся во владении, пользовании и распоряжении территориальных органов (рассмотреть цели и задачи управления, решаемые задачи по экономико-социальным направлениям развития территорий, обозначить принципы управления недвижимостью производственно-бытового характера, находящейся в ведении территорий).

В завершение рассматриваемой темы необходимо обозначить критерии эффективного управления недвижимостью с приведением способов построения формул экономической эффективности: ресурсный, затратный и ресурсно-затратный.

Тема 6 Управление инвестициями в недвижимость и их оценка

Цель рассмотрения данной темы – показать место и роль инвестиционных вложений в недвижимость как в товар, повышающий экономическую и социальную направленность развития общества, и экономическую эффективность этих вложений.

При рассмотрении недвижимости как товара, требующего определенных капитальных вложений для своего развития и функционирования, следует характеристика функционального назначения недвижимости и методов ее использования, называются участники финансирования рынка недвижимости и направления вложений каждого, исходя из присущих ему функциональных обязанностей.

Дается понятие инвестиционного проекта, его цели и оценки с функциональной и экономической точки зрения, рассматриваются этапы оценки инвестиционного проекта и их составные части. Обозначаются источники инвестирования, факторы, влияющие на выгодность инвестиционных вложений, главные этапы инвестирования, объекты и субъекты инвестиционной деятельности, инвестиционный рынок и виды инвестиционного спроса. Особенностью рассмотрения инвестиционных проектов является процесс принятия по нему решения с учетом экономического и стратегического характера. Оценка и принятие решения проводится по результатам количественного и качественного анализа предварительно полученной информации. Раскрывается набор необходимой информации, как фактической, так и прогнозируемой на момент завершения проекта, отражающей результативность проекта.

Рассмотрение принимаемого инвестиционного проекта проводится по результатам оценки экономической эффективности проекта. Рассматриваются технико-экономические и градостроительные нормативы, примененные в проекте, альтернативность проекта, инвестиционная привлекательность проекта,

эффективность бюджетных вложений. Определенное место в управлении инвестициями отводится оценке эффективности привлеченного заемного капитала. Дается понятие положительного, отрицательного девереджа и условия, при которых привлечение заемного капитала будет выгодным.

Рассматривая управление инвестициями в недвижимости, как составную часть, следует рассмотреть показатели, характеризующие эффективность недвижимости: социальную, техническую, экономическую, эффективность издержек и кредитования.

Тема 7 Доходный подход к оценке недвижимости

В рассматриваемой теме ставится задача изучить доходный метод оценки недвижимости. Раскрывается понятие доходного подхода, метода прямой капитализации, коэффициента капитализации, с рассмотрением метода прямой капитализации расчета операционного дохода, потенциального валового дохода, эффективного валового дохода. Дается понятие и содержание статей операционных расходов. Будет изучен метод связанных инвестиций. При расчете рыночной стоимости объекта будет рассмотрен метод дисконтирования денежных потоков и последовательность его проведения, рассмотрены внешние и внутренние факторы, влияющие на цену в настоящий и будущий периоды. Рассматривается последовательность применения дисконтирования с обозначением конкретных задач:

- установления продолжительности получения доходов;
- прогнозирования потока денежных средств по каждому году владения имуществом;
- дисконтирования потоков денежных средств с использованием функций сложного процента стоимости текущих и будущих лет;
- в зависимости от задач, стоящих перед оценщиком, выбирается порядок дисконтирования.

Будут рассмотрены четыре метода дисконтирования на посленалоговой основе.

Тема 8 Затратный подход к оценке недвижимости

В настоящей теме ставится задача раскрыть принципы и методы затратного подхода, случаи его применения, методы оценки, входящие в группу методов затратного подхода. Показать последовательность, рекомендованную Российским обществом оценщиков, проведения оценки недвижимости затратным методом.

Будет освещена система определения стоимости земельного участка с учетом позиций наибольшей доступности и наиболее эффективного экономического использования. Будет обозначена необходимая информация для проведения объективной оценки земельного участка. Названы и дана характеристика пяти методам определения стоимости земельных участков.

Будет рассмотрена система определения восстановительной стоимости объекта недвижимости или стоимости замещения с четырьмя способами расчета восстановительной стоимости.

Особое место в затратном подходе к оценке недвижимости занимает определение величины накопленного совокупного износа, раскрытию метода расчета физического износа, функционального износа, внешнего износа, подходы к оценке внешнего износа, специфические области затратного метода.

Тема 9 Сравнительный рыночный подход в оценке недвижимости

Целью рассмотрения данной темы является изучение сравнительного рыночного подхода к оценке недвижимости. Будут рассмотрены метод прямого сравнительного анализа продаж и метод валового рентного мультипликатора, а также технология реализации метода анализа продаж и три этапа ее реализации:

- выявление недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости на соответствующем рынке;
- проверка достоверности информации о сделке;
- внесение поправок к цене с учетом различий методу оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.

Будут обозначены элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов и набор элементов сравнения стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж – это не что иное, как сравнительный анализ, составляющий часть маркетинговых исследований.

Будет рассмотрена система валового рентного мультипликатора, процесс и последовательность внесения поправок, расчет стоимости объекта с помощью общего коэффициента капитализации.

Тема 10 Ипотека и ипотечное кредитование

В данной теме дается информация о существующей ситуации на рынке жилья и проблемах в развитии рынка жилья и его строительстве. Будут рассмотрены механизмы финансирования ипотеки, названы финансовые институты и источники финансирования ипотеки, даны понятия залога под ипотечные кредиты, порядка выдачи ссуд, залоговых закладных инструментов.

Будут рассмотрены обязательства залогодателя при получении ипотечной ссуды; классификация ипотечных кредитов по объектам кредитования, гарантиям, рынка ипотечных облигаций и субъектам кредитования с раскрытием элементов кредитования, входящих в каждую из названных групп, будут рассмотрены варианты сочетаний объектов залога и объектов кредитования, типы и виды

ипотечных кредитов. Будут обозначены риски при финансировании недвижимости и способы управления ими.

Особое место в рассмотрении темы будет обращено на порядок выдачи ипотечного кредита, изучение заемщика и предлагаемого залога, величину

кредита и процентной ставки, прекращения залога и обеспечения гарантий возврата ипотечного кредита.

Тема 11 Особенности оценки отдельных объектов недвижимости

В данной теме будет рассмотрена оценка зданий и сооружений производственного назначения, включая процесс последовательности проведения оценки объекта, сбор необходимой информации, характеризующей оценочные данные объекта в целом, в том числе его конструктивных элементов и технического состояния оцениваемых объектов. Оценка проводится в зависимости от поставленной задачи использования промышленного объекта одним из трех методов оценки, либо каждым из них с выбором альтернативного метода и оптимального варианта.

При оценке жилья берется во внимание характеристика жилья, его состояние, местоположение и этажность, комфортность и другие факторы, характеризующие привлекательность оцениваемого жилья.

При оценке офисов рассматриваются: вопросы, решаемые владельцами либо пользователями офиса в зависимости от рода их деятельности, соответственно и набор специфических требований к офису: по объемным, качественным, техническим, географическим и другим показателям.

При оценке торговых помещений рассматриваются торговые возможности оцениваемой недвижимости, направленность деятельности, возможный товароборот и ожидаемая прибыль, местоположение, доступность, плотность населения и его платежеспособность.

При оценке гостиниц необходимо раскрыть специфичность использования объекта и соответственно специфичных условий, используемых при оценке.

4 Учебно-методическое обеспечение дисциплины

4.1 Рекомендуемая литература

4.1.1 Основная литература

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. и практич. пособие / Акад. Народного хоз-ва при правительстве РФ. Общ. ред. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. – М: «Дело», 1998.- («Оценочная деятельность») – 384 с.
2. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. – Спб.: Питер, 2000. – 208 с.
3. Крутик А.Б., Горенбургов М.А. Экономика недвижимости. Серия «Учебники для вузов. Специальная литература» - Спб.: Издательство «Лань», 2000. – 408 с.
4. Экономика недвижимости. Учеб. пособие для вузов; В.И. Ресин – 2-е изд. – М.: Дело, 2000. – 327 с.
5. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России; - М.: Экзамен, 2000. – 240 с.
6. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения. Учеб. для вузов: в 2-х ч./ Под общей ред. П.Г. Грабового. – Смоленск. – М.: Смоленск Плюс: АСВ, 2001. – 483 с.
7. Экономика и управление недвижимостью. Учеб. для вузов. / Под общ. ред. П.Г. Грабового. – Смоленск М.: Смоленск Плюс: АСВ, 1999. – 510 с.
8. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости). Учеб. пособие/ М.М. Соловьев. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 348 с.
9. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Учеб. для вузов. / Под ред. В.И. Кошкина. – М.: ИКФ ЭКМОС, 2002. – 944 с.

4.1.2 Дополнительная литература

1. Гражданский кодекс РФ. полный текст: официальный текст, действующая редакция. – М.: экзамен, 2003. – 304 с.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ». – М.: ИНФРА – М, 2003. – 65 с.
3. Григорьев В.В. Управление муниципальной недвижимостью: Учеб. – практич. пособие. – М.: ИНФРА – М, 1996. – 276 с.
4. Григорьев В.В. Оценка предприятия: теория и практика: Учеб. пособие. – М.: ИНФРА – М, 1997. – 312 с.
5. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практическое пособие. – М.: ИНФРА – М, 1997. – 320 с.
6. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с. англ. – М.: Дело, 1995. – 680 с.
7. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов. – М.: Инфра – м, 1997. – 420 с.

8. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
9. Ковалев А.П. Сколько стоит имущество предприятия? – М.: Финстатинфшрм, 1996. – 205 с.
10. Назайкин А.Н. Реклама недвижимости: Как продать дом, квартиру, офис, дачу с помощью рекламного объявления.: практич. пособие. / Н.А. Назайкин.: - М.: Дело, 1998. – 128 с.
11. Сивкова Л.А. Недвижимость. Маркетинг. Оценка. – 1996. – 345 с.
12. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – М.: ИНФРА – М, 2003. – 26 с.
13. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)». – М.: Издательство-книготорговый центр «Маркетинг», 2001. – 60 с.
14. Миронова Н.Н. Шутьков С.А. «Экономика недвижимости» Ростов на Дону. Феникс – 2004 – 155 с.
15. Горемыкин В.А. Бугулов Э.О. недвижимость: Регитсрация прав и сделок, ипотечное кредитование. В схемах М.: «Филинз» 1999, - 144 с.
16. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости. Учебное пособие для вузов. М.: ЮНИТИ – ДАНА. 2002. – 303 с.

4.1.3 Периодическая литература

1. Вопросы оценки. Журнал.
2. Антикризисное управление. Журнал.
3. Российский экономический журнал. Журнал.
4. Вопросы экономики. Журнал.
5. Сборник федеральных и конституционных законов. Журнал.
6. Недвижимость и инвестиции. Журнал.
7. Конкуренция и рынок. Журнал.
8. Риэлтор. Журнал.

4.2 Средства обеспечения дисциплин

4.2.1 Методические указания по изучению дисциплин

Тема 1 Правовые основы экономики недвижимости

Изучение темы следует начать с определения понятия недвижимости, сделать упор на то, что земля является основным объектом недвижимости, а также все, что находится на земле в качестве: строений, сооружений, зданий, оборудования, производственных предприятий и машин, транспортных средств постоянного базирования (мостовые и козловые краны, трансбордеры и т.п.), приборов и установок, искусственных сооружений (дороги, взлетные полосы, трубопроводы, электросети, коммунальные сети. Следует акцентировать

внимание на то, что ГК РФ к недвижимости отнесены воздушный и водный транспорт. К недвижимости относятся и природные ресурсы.

Студенты должны уяснить различие между движимым и недвижимым имуществом, между делимой и неделимой недвижимостью, какие движимые вещи, состоящие в составе недвижимости, являются принадлежностями; знать, что существенной характеристикой недвижимости является целевое назначение и разрешенное использование недвижимости.

Студент должен изучить и правильно применять терминологию, используемую при операциях с недвижимостью, знать, что такое право и правомочие, что относится к абсолютному и относительному праву.

Особое место в изучении отводится изучению права собственности, перечню вещных прав, сформированных в ГК РФ (ст.216), кто является субъектом права собственности, каким образом переходят право собственности от одного субъекта к другому.

Рассматривая право собственности, следует остановиться на случаях и причинах принудительного изъятия у собственника имущества.

При изучении вопроса собственности на недвижимость следует остановиться на особенностях владения недвижимостью, находящейся в общей или долевой собственности, какие ситуации возникают при продаже либо дарении доли собственности, какие операции производятся с земельными участками, какие права на земельный участок имеет приобретатель недвижимости, расположенной на этом участке, что такое сервитут, каким образом он устанавливается, в каких случаях земельный участок может изыматься государством у собственника.

Рассматривая право на собственность, необходимо рассмотреть методы передачи прав хозяйственного ведения и оперативного управления, какими правами и обязанностями наделяются в этом случае назначенные управленцы. Дать понятие, что из себя представляет институт доверительной собственности и институт доверительного управления.

Передача прав собственности от одного субъекта другому, в каком бы виде она не производилась, называется сделкой. При изучении этого вопроса следует обратить внимание на действительность сделок, при каких условиях она считается действительной, при каких - недействительной и ничтожной, Обратить внимание, что всякая сделка с недвижимостью должна пройти государственную регистрацию.

При изучении темы студент должен знать перечень сделок, подлежащих обязательной регистрации.

Рассматривая вопрос регистрации сделок необходимо показать место и роль государственной регистрации в операциях с недвижимостью, рассказать, что из себя представляет Единый государственный реестр, каким образом проводится регистрация сделок, с какого момента происходит передача прав на собственность, кто может получить и на каких условиях сведения о правах

отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости и на каких условиях произошла передача прав.

При рассмотрении видов сделок с недвижимостью необходимо остановиться на трех группах сделок: виды сделок по распоряжению земельными участками; виды сделок по распоряжению жильем и виды сделок по распоряжению нежилыми зданиями и помещениями. В каждой из перечисленных групп назвать перечень сделок, присущих соответствующей группе.

В зависимости от характера сделок, их содержания они могут заключаться в устной и письменной форме. В этом случае следует обозначить возможные сделки, заключаемые в устной форме, и порядок заключения сделки в письменной форме. Особое внимание студентов следует обратить на юридическую правильность и полноту содержания заключаемого письменного договора – как юридического документа предъявляемого при юридических разбирательствах. Необходима проработка договора с юристами в вопросах законности сделки, правильности ее заключения, случаи ее нотариального подтверждения.

При рассмотрении характера сделок изучить порядок заключения сделки – купли – продажи с пояснением прав и обязанностей сторон, дать пояснение операциям: мена, дарение, рента, при этом раскрыть виды договоров ренты, их особенности. Значительный объем в сделках с недвижимостью занимает аренда. При рассмотрении аренды следует остановиться на различиях аренды недвижимости, передаваемой во временное владение и пользование или только во временное пользование данным объектом недвижимости, соответственно права и обязанности арендаторов.

Изучив тему, студент должен усвоить понятие недвижимость и что входит в недвижимость, право собственности и варианты распоряжения ею, в том числе передача прав. Должен четко представлять виды сделок с недвижимостью, порядок осуществления сделок, уяснить с какого момента сделка считается завершенной и чем это подтверждается.

Должен знать, какие сделки подлежат обязательной регистрации, какие сделки заключаются в устной, а какие в письменной форме.

Студент должен уяснить важность правильного, юридически грамотного, учитывающего все важные факторы составления договора.

Тема 2 Рынок недвижимости как составная часть инвестиционного рынка

Изучение темы следует начать с определения рынка недвижимости, его места и значения в экономике общества, как необходимой составляющей в производственно-экономическом и социальном развитии общества. Раскрыть сущность рынка недвижимости как механизма передачи права на собственность и связанные с ней интересы.

Обозначить субъекты рыночных отношений покупателя и продавца недвижимости и посредников, участвующих в процессе купли – продажи недвижимости. Дать характеристику локальности рынка недвижимости, понятие и принципы сегментации рынка недвижимости с освещением каждого из параметров сегмента (функциональное назначение, географический фактор, цена, качество недвижимости, инвестиционная мотивация, тип права собственности).

При рассмотрении сегментации рынка выделить и дать характеристику рынкам:

- жилья;
- коммерческой недвижимости;
- земельных участков.

Рассматривая рынок коммерческой недвижимости, дать понятие, принадлежность, экономическую эффективность и факторов, ее обеспечивающих, офисным, торговым помещениям, объектам промышленной недвижимости. Особое внимание следует уделить особенностям рынка земельных участков и видам сделок, происходящих на нем.

Отметить особенность рынка недвижимости в вопросах низкой ликвидности и факторов, влияющих на нее. Дать понятие рыночной стоимости недвижимости и уяснить, кто ее определяет, что из себя представляют первичный и вторичный рынки недвижимости. Дать определение понятиям «предложение» и «спрос» на недвижимость, их влияние на стоимость и цену на недвижимость, в чем суть эластичного спроса на недвижимость и каким образом эластичность спроса на недвижимость влияет на рыночную стоимость недвижимости, в каком случае считается рынок продавца, в каком случае он считается рынком покупателя. Показать суть конкуренции на рынке недвижимости, обозначив чистую, монополистическую, олигополистическую и недобросовестную конкуренции.

Далее дать понятие конкурентоспособности недвижимости и определить показатели, ее характеризующие, раскрыть четыре функциональные задачи, решаемые анализом рынка недвижимости (натуральный, качественный, количественный и синтез), основную цель и факторы в определении потенциальных пользователей недвижимостью. Дать понятие коэффициенту емкости рынка недвижимости и коэффициенту проникновения на рынок.

Классификацию рынка недвижимости следует рассматривать по признакам характеризующим: объекты недвижимости, их функциональные и качественные характеристики, видам сделок, отраслевой принадлежности и формы собственности.

Изучая рынок недвижимости, следует обратить внимание на особенности сделок с недвижимостью, находящейся в государственной собственности.

Следует обозначить виды конкурсов по реализации государственной собственности, условия, обозначаемые по проводимым конкурсам. Дать характеристику и назвать социальные и инвестиционные условия конкурсов, суть и содержание инвестиционных программ, что из себя представляют, торги и

аукционы, этапы проведения торгов, определить публичный торг, каким образом производится продажа незавершенного строительства. Раскрыть роль, решаемые задачи, функции, выполняемые тендерным комитетом.

Определить место посредника на рынке недвижимости при совершении сделок занимают посредники. Раскрыть роль и значение каждого посредника в совершении сделок.

Изучив тему, студент должен усвоить, в чем суть рынка недвижимости, его участники и составные части, виды и характер операций производимых на рынке недвижимости, основные законы и правила игры на рынке недвижимости, объекты недвижимости – участники рынка.

Тема 3 Элементы финансовой математики в экономике недвижимости

Рынок недвижимости, сделки, совершаемые на нем, носят в своем большинстве денежный характер, соответственно требуют оценки, отвечающей требованиям рынка и приобретателей недвижимости в зависимости от целей использования приобретаемой недвижимости. В оценочной практике существует несколько традиционных подходов к оценке стоимости имущества. Среди них стоимостной (затратный) метод, метод сравнения продаж (сравнительный рыночный метод) и метод капитализации продаж (доходный метод). Каждый из названных методов имеет свои особенности в порядке проведения оценки и методике их расчета, поэтому раскрытие темы следует начинать с анализа основных методов оценки. Необходимо дать характеристику каждому методу и степень их применения в зависимости от целей проводимых сделок.

Следует остановиться на движении денежных потоков по сделкам и их капитализации. Дать понятие проценту по кредиту и норм прибыли на вложенный капитал, составным частям нормы прибыли, обозначив, что норма прибыли не может быть ниже ставки процента по кредиту, дать понятие ставки возмещения, эффективности налоговой ставки, из каких составляющих складывается доходность недвижимости. Необходимо рассмотреть метод прямой капитализации. При этом последовательно рассматриваются: порядок расчета стоимости недвижимости по безрисковой ставке, и с учетом надбавок за риски, соответственно обозначить и дать характеристику возможным рискам в сделках с недвижимостью и капиталовложениям в нее.

Отметить, что метод капитализации основан на теории изменения стоимости денег во времени. Это продуцирование дохода, неограниченность во времени продуцирование дохода и начисление дохода по сложному проценту.

При изучении темы сделать упор на то, что будущие деньги всегда дешевле сегодняшних, указать причины их удешевления. Рассматривая в динамике процесс изменения стоимости денег во времени, следует рассмотреть шесть функций сложного процента. Отметить, что функции сложных процентов основаны на концепции стоимости денег с учетом дохода будущего периода и первые три функции: будущая стоимость единичного вложения, будущая стоимость единичного вложения за период и фактор фонда возмещения

выражают концепцию наращивания, а вторые три используют концепцию дисконтирования, обратную наращиванию.

Проводится рассмотрение каждой функции персонально. В первой функции с применением формулы проводится расчет увеличения единой вложенной суммы во времени с применением установленного процента, т.е. капитализация ежегодно приращиваемого дохода. Во второй функции рассматривается процесс капитализации равномерно вкладываемых одинаковых сумм во времени под установленную процентную ставку. В третьей функции рассматривается фактор фонда возмещения, показывающий размер вклада требуемого на конец каждого периода с целью накопления определенной суммы в определенный период времени с учетом капитализации вкладов.

Смысл четвертой функции определить текущую стоимость единичного вложения, т.е. стоимость той единицы на данный момент, которая будет получена в будущем.

Суть пятой функции заключается в расчете текущей стоимости накопленной суммы путем единичных вложений по периодам, т.е. полученной в результате серии равных платежей в равные промежутки времени.

Шестая функция отражает фактор вноса на амортизацию единицы, т.е. ведется расчет, какую сумму следует ежегодно вносить в амортизационный фонд с учетом капитализации взносов для накопления необходимого фонда возмещения.

Рассмотрение каждой функции проводить с использованием соответствующих формул и решением задач. Следует показать и научить пользоваться таблицами сложных процентов, при этом пояснить порядок их составления, расчета коэффициентов в динамике времени по годам и растущей процентной ставкой.

В результате изучения темы студент должен уяснить суть капитализации денежных потоков, усвоить порядок и принципы доходов на вкладываемые накапливаемые средства для приобретения недвижимости, научиться анализировать экономическую эффективность единичных вложений, либо накоплений во времени. В практической деятельности сможет в системе расчетов использовать таблицу сложных процентов по годам и увеличивающимся тарифным ставкам.

Тема 4 Основные подходы к оценке объектов недвижимости

В настоящей теме ставится задача, познакомить, студентов с выбором методов оценки, принципами и технологией оценки объектов недвижимости, видами стоимости объектов недвижимости и факторами, влияющими на стоимость недвижимости.

При выборе оценки необходимо сначала определиться с целями, преследуемыми при совершении сделки с недвижимостью, то ли сделка для пользования, то ли с целью получения дохода, в зависимости от цели выбирается и метод оценки.

Студент должен изучить принципы оценки недвижимости зависимые от рыночной среды. Необходимо дать определение принципам: зависимости, соответствия, спроса и предложения, конкуренции и изменения.

Переходя к рассмотрению основных принципов оценки объектов недвижимости, следует познакомить с необходимой информацией используемой для оценки конкретных объектов недвижимости с учетом целей использования объекта. В числе рассматриваемых основных принципов оценки следует обозначить, дать характеристику и применяемые в этих случаях методы оценки. Это принципы пользования, связанные с требованиями к земельному участку и зданиям и сооружениям, которые на нем находятся, принципам, связанным с рыночной средой и наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости и земельного участка.

Необходимо рассмотреть технологию проведения оценки недвижимости, последовательность и этапы выполнения этой работы, с характеристикой каждого этапа и с содержанием стадий выполняемых работ.

При рассмотрении видов стоимости объектов недвижимости следует дать характеристику рыночной, инвестиционной, восстановительной, страховой, залоговой, ликвидационной стоимости, стоимости в использовании и для налогообложения.

Следует рассмотреть факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, при этом особо остановиться на местоположении оцениваемого объекта, обозначить основные принципы градостроения и как они влияют, в конечном счете, на стоимость земельного участка.

В результате изучения темы студент научится осознанно подбирать метод оценки недвижимости исходя из цели намечаемой сделки, узнает принципы оценки и технологию ее проведения, какую информацию об объекте необходимо иметь, чтобы грамотно и объективно рассчитать стоимость объекта, узнает причину и факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Тема 5. Управление недвижимым имуществом.

Рассмотрение настоящей темы следует начать с видов и методов управления, дать основные понятия терминологии используемой в процессе управления, обозначить виды подходов при оценке эффективности управления недвижимостью.

Далее следует рассмотреть структуру системы управления недвижимостью с ее элементами системы управления. При этом дать характеристику внешней среды влияющей на систему управления, рассмотреть содержание, выполняемые функции подсистем: формирование цели, управляющей функциональной и обеспечивающей, остановиться на характеристике каждой функции, и ее роли в системе управления.

Принципы управления недвижимостью, как и управление в целом следует рассматривать с позиции трех групп объединяющих в себя определенные управленческие функции это:

1. Принципы, характеризующие требования к формированию системы управления недвижимостью.
2. Принципы, информатизации системы управления недвижимостью.
3. Принципы, определяющие направления развития системы управления недвижимостью.

Рассматривая землю как недвижимость необходимо раскрыть принципы наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка в зависимости от запросов пользователя и инвестирования с целью в дальнейшем использовать для получения дохода. Необходимо отметить факторы, влияющие на стоимость земельного участка и его функционального использования с учетом правовой обоснованности, технологии обустройства и строительства на рассматриваемом участке, финансовая обоснованность инвестиционного проекта.

В управлении недвижимостью особое место занимает управление собственностью территориальных образований (федеральная, муниципальная и местных территориальных образований).

Необходимо обозначить принципы управления этой собственностью как комплекс административных, экономических и законотворческих действий, цель управления и решаемые задачи социального и экономического развития территорий, раскрыть суть управления объектом собственности, направление принимаемых по отношению собственности решений, объекты и действия органов управления обеспечивающих эффективное использование принадлежащие территории собственности.

Отметить особенность и специфичность управления крупными предприятиями и фирмами, являющимися объектами собственности территорий.

Завершая рассмотрение темы, следует отметить критерии эффективности управления недвижимостью, Необходимо познакомить студентов с тремя способами построения формул экономической эффективности: ресурсным, затратным и ресурсно-затратным.

В результате изучения темы студенты получают представление о принципах управления недвижимостью, выборе наиболее эффективных способов управления недвижимостью, узнают особенности и специфику управления недвижимостью принадлежащей территориальным органам власти, получают навыки расчета экономической эффективности управления недвижимостью.

Тема 6 Управление инвестициями в недвижимости и их оценка

Цель изучаемой темы познакомить студентов с принципами оценки инвестиционных проектов, источниками и этапами инвестирования, оценкой экономической эффективности инвестиций.

На рынке недвижимости строительство новых объектов сопряжено со значительными инвестиционными вложениями.

В изучаемой теме будут рассмотрены участники финансирования рынка недвижимости Федеральные, местные органы власти управления, коммерческие также, юридические и физические лица, будут названы конкретные направления инвестиционных вложений каждым из участников. Будет рассмотрена суть и цель инвестиционного проекта, этапы рассмотрения и оценки инвестиционного проекта, источники финансирования проекта. Как правило, инвестиции в недвижимость это долгосрочные вложения, поэтому следует остановиться на преследуемых целях инвестиций со стороны государства и частных инвестиций, обозначить реальные инвестиции и финансовые вложения капитала. Показать источники инвестиционных вложений, дать определение величины инвестиций и какие факторы влияют на выгодность инвестиционных вложений.

Следует отметить этапы инвестиционных вложений (вложение средств, получение новой прибавочной стоимости, получение доходов), обозначить объекты и субъектов инвестиционной деятельности, отметить различие между рынком инвестиций и рынком инвестиционных товаров.

Дать понятие инвестиционному проекту, цель и виды инвестиционных проектов, раскрыть содержание трех этапов оценки инвестиционного проекта (определение валовой стоимости инвестиционного проекта, определение всех затрат на застройку и вычисление стоимости земли, доходности). Дать характеристику возможным рискам при осуществлении инвестиционных проектов. Назвать объекты инвестиционных вложений и субъектов инвестиционной деятельности. Дать понятие инвестиционному спросу и объектам вложений.

При рассмотрении инвестиционных проектов особое внимание следует обратить на оценку экономической эффективности инвестиционного проекта (экономической, бюджетной, коммерческой, социальной и инновационной), следует рассмотреть вопросы инвестиционной привлекательности проекта (коэффициент общей экономической эффективности капиталовложений, срок окупаемости и сравнительной экономической эффективности), обозначить временные факторы, характеризующие привлекательность инвестиционного проекта.

В результате изучения темы студент познакомится с принципами и особенностями инвестирования средств в недвижимость, получит необходимые аналитические знания, используемые при анализе инвестиционных проектов и выборе наиболее предпочтительного из них, с точки зрения экономической эффективности, социальной и инновационной направленности, целевой направленности инвестиционного проекта.

Тема 7 Доходный подход в оценке недвижимости

Цель изучения темы. Познать метод капитализации денежных поступлений, определение чистого дохода, метода дисконтирования денежных потоков.

Необходимо дать характеристику доходного подхода к оценке недвижимости, обозначив, что в нем могут использоваться метод прямой

капитализации и метод дисконтирования денежных доходов. Дать понятие коэффициенту капитализации и методы его расчета, норму капитализации и порядок ее определения, расчеты чистого операционного дохода, потенциального валового дохода, эффективного валового дохода и операционных расходов, назвать составные части из вышеперечисленных видов расчетов.

Дать определение коэффициенту капитализации ипотечной постоянной, общему коэффициенту капитализации, методу связанных инвестиций и кумулятивному методу и его особенности. Дать определение дисконтированию будущих доходов, сути дисконтирования, факторам, влияющим на период владения недвижимостью, форму поступления денежных доходов, последовательность дисконтирования денежных потоков. Для расчета ставки дисконтирования познакомить студентов с методиками:

- метод суммирования;
- метод цены капитальных вложений.

Изучая тему, следует рассмотреть четыре метода дисконтирования на после налоговой основе, это:

1. Чистая текущая стоимость (ЧТС);
2. Внутренняя ставка дохода (ВСД);
3. Модифицированная внутренняя ставка дохода (МВСД);
4. Ставка дохода финансового менеджмента (СДФМ).

Изучая тему, студент узнает принципы правильного выбора именно доходного подхода в оценке недвижимости, познакомится с методами прямой капитализации и дисконтирования денежных доходов. На конкретных примерах решаемых задач научится рассчитывать чистый операционный доход, потенциальный валовой доход, эффективный валовой доход. Узнает составляющие операционных расходов. Путем решения задач усвоит методику дисконтирования на после налоговой основе.

Тема 8 Затратный подход к оценке недвижимости

При изучении темы следует обратить внимание на то, что данный метод является ориентиром для определения рыночной стоимости. Необходимо обозначить сферу применения этого метода с учетом особенностей оцениваемых объектов и целей сделок с недвижимостью. Следует отметить, что в группу методов затратного подхода входят четыре основных метода оценки: метод сравнительной единицы (или метод удельной стоимости), поэтапный, сметный и индексный. По каждому из перечисленных методов дается характеристика и рекомендация последовательности оценки недвижимости. В числе первых элементов оценки следует рассматривать оценку рыночной стоимости земельного участка с использованием необходимой аналитической информации по оцениваемому участку и основных, используемых в теории оценок, методов определения стоимости земельных участков. При этом следует

дать характеристику по каждому из пяти основных методов оценки земельного участка, обозначив их содержание и элементы сравниваемых показателей.

В затратном методе оценки определенное место занимает определение восстановительной стоимости объекта недвижимости и стоимости замещения. Здесь следовало бы обозначить различие между методами восстановления и замещения и отметить четыре метода (способа) расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения это:

1. метод количественного анализа;
2. поэлементный способ расчета;
3. метод сравнительной единицы;
4. индексный способ.

Существенным элементом в оценке затратным методом является определение величины накопленного совокупного износа оцениваемого объекта недвижимости. В этом случае следует дать характеристику и методы расчета физического износу показать, что из себя, представляет функциональный износ, его устранимость или не устранимость и внешний износ с подходами его оценки. Необходимо отметить особое место этого метода при оценке на «пассивных» или малоактивных секторах рынка недвижимости.

Затратный метод оценки в сочетании с доходным позволяет наиболее оптимально оценить эффективность создаваемого объекта недвижимости. В области применения данного метода оценки следует особо остановиться на рынке страховых услуг и рынке уникальных объектов недвижимости, раскрыть суть и причины использования на этих рынках именно затратного метода оценки.

Изучив тему, студент может творчески подходить к выбору метода оценки, к подбору необходимой информации по оцениваемому объекту, анализу этой информации с определенными выводами, познакомится с порядком работы с нормативными документами отражающими нормативы изнашиваемости объектов от физического и функционального износа.

Тема 9 Сравнительный рыночный метод

Особенностью изучения сравнительного метода оценки недвижимости является необходимость, проведения анализа продаж значительного количества аналогичных объектов недвижимости, обладать большим объемом накопленных и достоверных данных. Рассмотрение метода прямого сравнительного анализа продаж проводится путем сравнение оцениваемого объекта с аналогом, использованием поправок и установлением продажной цены.

Необходимо раскрыть технологию метода анализа продаж, последовательность в действиях по выявлению недавних продаж сопоставимых объектов, проверки их достоверности и внесение поправок. Следует обозначить элементы сравнения, влияющие на стоимость объекта с детализацией каждого элемента, на факторы сказывающиеся на результатах оценки. Применяемые поправки, порядок их расчета и использования должны быть раскрыты в

рассматриваемой теме. Необходимо дать определение валовому рентному мультипликатору.

Следует рассмотреть каждый из применяемых методов поправок при сравнительном рыночном методе оценок и в их последовательности, при этом отметить, что сравнительный метод используется практически во всех видах в качестве альтернативы, а на завершающем этапе согласования результатов оценки, полученных различными подходами, выступает как конкурирующий вариант.

Изучив сравнительный рыночный метод оценки студент сможет осознанно выбирать один из трех существующих методов оценки в зависимости от характера и целей проводимой сделки.

Тема 10 Ипотека и ипотечное кредитование

Рассмотрение темы следует начать с истории возникновения ипотеки и существующей ситуации на рынке жилья России. В порядке сопоставления привести данные состояния ипотеки в России и за рубежом, отметить причины, сдерживающие ипотечное кредитование и проблемы в строительстве жилья.

Переходя к рассмотрению теоретических основ ипотеки необходимо обозначить используемые различные формы финансово-кредитного механизма участвующие в системе ипотечного кредитования. Дать понятие ипотеки, ее сущность, сферы применения и сам механизм ипотечного кредитования. Показать

систему оценки групп населения, их экономические возможности на получение ссуд и систему выбора кредитного инструмента под ипотечные ссуды. Рассмотреть систему широкого внедрения и оборота закладных инструментов, систему индексации ссуд и платежей по ним, систему оценки клиентуры пользующейся ипотечной ссудой и гарантий погашения ссуд.

В системе гарантий возврата ипотечных кредитов подробно остановиться на принципах и условиях залога, системе его оформления и использования в случае непогашения кредита либо утраты (гибели) заложенной недвижимости. Дать классификацию ипотечных кредитов в зависимости от объектов кредитования (на приобретение земельных участков, на жилищное строительство, освоение земельных участков под нежилое строение) и по гарантиям возврата кредита. Дать понятие рынка ипотечных облигаций первичного и вторичного рынка. При рассмотрении вопроса ипотечного кредитования следует дать понятие «объекту залога» и «объекту кредитования» с уточнением различий между ними. Необходимо обозначить варианты сочетаний объекта залога и объекта кредитования, типы ипотечных кредитов и отличительные особенности каждого из них.

Следует рассмотреть возможные риски при финансировании недвижимости и способы управления ими, дать характеристику возможным рискам.

Особо следует остановиться на порядке выдачи ипотечного кредита при этом сделать ссылку на требования Закона о залоге. Назвать предметы залога,

случаи и порядок обращения взыскания на заложенное имущество, прекращение права залога.

Предметом рассмотрения должно стать обеспечение гарантий возврата ипотечного кредита, чем обеспечивается своевременность его возврата, какова роль при этом вторичного рынка закладных и метод диверсификации в возврате ссуд взятых под один и тот же имущественный залог в различных финансовых институтах.

В завершении рассматриваемой темы следует остановиться на проблемах в внедрении ипотеки в России, сделать сравнительный анализ условий ипотеки и ее результатов с зарубежными аналогами, обозначить позитивные намерения в законодательной и нормативной базах ипотечного кредитования, роль и участие государства в этом процессе.

Изучив тему, познакомившись с действующими законодательными и нормативными документами, направленными на развитие ипотеки, студент должен представлять роль и значение ипотеки в социальном и экономическом развитии общества, знать порядок и принципы получения ипотечного кредита, характер и условия его использования.

Тема 11 Особенности оценки отдельных видов недвижимости

При рассмотрении темы ставится задача рассмотреть принципы и подходы к оценке жилых и нежилых помещений, объектов производственного назначения и используемых в коммерческих целях.

При рассмотрении вопроса оценки зданий и сооружений производственного назначения следует учитывать состояние и полноту правовой и учетной документации, физического состояния объекта в целом и его конструктивных элементов. Процесс оценки начать со сбора и анализа информации по оцениваемому объекту, в зависимости от характера сделки произвести оценку и согласование результатов оценки отраженных доходными и затратными подходами, при этом в оценку включается весь комплекс (производственные помещения, оборудование, земля).

При оценке жилья следует обратить внимание на особенности, влияющие на стоимость жилья (место положение, тип строения, этажность, качество характер жилой площади, бытовые удобства, экология), каким образом различия в особенностях влияют на стоимость жилья, каким образом рассчитываются и используются отклонения от аналогов, единицы измерения отклонений. Применяемый подход в оценке жилья как пользователя или в коммерческих целях.

Рассматривая оценку офисов, следует отметить, что любой офис используется в коммерческих целях, деятельность пользователей офиса направлена на получение прибыли. Следовательно, должны использоваться доходный метод оценки. Набор информации используемой для оценки офиса, должен отражать качественные характеристики и являться элементом престижности деятельности офиса.

При рассмотрении оценки торговых помещений следует использовать информацию о возможном товарообороте, ассортименте, плотности населения, его составе в прилегаемом районе, наличие конкурентов, месторасположении – элементов существенно влияющих на стоимость торгового предприятия. Обозначая каждый из названных элементов, дать по ним пояснения как они влияют на увеличение либо снижение стоимости объекта.

Оценка гостиниц имеет свои специфические особенности, как единичных объектов, практически не имеющих статистики продаж. При рассмотрении вопроса в числе используемой информации следует обозначить: местоположение, привлекательность, уровень комфортности и разрядности, система обслуживания, право пользования.

Изучив тему, студент познакомится с принципами и особенностями оценки жилых и нежилых и специализированных объектов недвижимости, узнает перечень необходимой информации используемой при оценке каждого из видов оцениваемой недвижимости

4.2.2 Методические рекомендации к семинарским занятиям

Лекционная и внеаудиторная работа получает свое практическое завершение на семинаре.

Основное назначение семинарских занятий по курсу – обеспечить глубокое освоение студентами материала лекций, привить навыки самостоятельной работы

с экономической литературой, воспитать умение находить оптимальные решения

в условиях изменяющейся практики хозяйствования, сформировать современное экономическое мышление студентов.

На семинарских занятиях предполагается рассмотреть наиболее важные, существенные, сложные вопросы, которые, как свидетельствует преподавательская практика, наиболее трудно усваиваются студентами.

При обсуждении вопросов необходимо учитывать сложившуюся практику оценки недвижимости в последние годы. В ходе семинара должны быть проанализированы основные тенденции и закономерности развития и совершенствования рынка недвижимости, принципы и формы взаимоотношений, и проводимых сделок субъектами рынка, роль посредников при совершении сделок, подходов в оценке недвижимости от вида и характера проводимых сделок, технологии проведения оценки и используемая информация при этом, система и принципы эффективного управления недвижимостью, способы и методы оценок, роль и виды инвестиционных вложений в недвижимость, источники финансирования, систему ипотечного кредитования и роль ипотеки в решении социальных вопросов. Для этого предполагается использование наряду с учебной литературой материалы публикаций периодических изданий и научных публикаций.

Наряду с изучением лекций, прочитанных преподавательским составом кафедр экономических специальностей, с изучением базовых учебников и учебных пособий, студентам рекомендуется проведение самостоятельной работы.

Самостоятельная работа является неотъемлемым элементом учебного процесса. При самостоятельной работе достигается конкретное усвоение учебного материала, развиваются теоретические способности, столь важные, для современной подготовки специалистов.

Формы самостоятельной работы студентов могут быть разнообразны, однако неизменным является изучение соответствующих монографий, периодической литературы и статистических материалов, рекомендуемых преподавателем.

Семинарское занятие может включать в себя специально подготовленные доклады, выступления по какой-либо сложной или особо сложной и актуальной проблеме. Тема для такого выступления может быть предложена преподавателем или избрана самим студентом. На семинаре студент проявляет свое знание предмета, корректирует информацию, полученную, в процессе лекционных и внеаудиторных занятий, формирует определенный имидж, в глазах преподавателя, получает навыки устного выступления и культуры дискуссии. При изучении отдельных тем можно использовать элементы деловой игры, которые помогают развивать у студентов реакцию на принятие оперативных и оптимальных решений.

Степень участия каждого студента в занятиях учитывается оценками, которые влияют на экзаменационную оценку. Решение задач, тестов является составным элементом семинарских занятий и экзамена.

4.2.3 План семинарских занятий

Тема 1 Правовые основы экономики:

1. Понятие, виды недвижимости.
2. Определение недвижимости, 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.

Тема 2 Рынок недвижимости

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.

Тема 3 Элементы финансовой математики в экономике недвижимости

1. Основные методы оценки стоимости недвижимости.
2. Оценка недвижимости методом капитализации дохода.
3. Метод прямой капитализации.
4. Шесть функций сложного процента.
5. Последовательность расчета стоимости недвижимости методом капитализации дохода

Тема 4 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.

Тема 5 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.

Тема 6 Управление инвестициями в недвижимости 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.

Тема 7 Доходный подход в 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.

Тема 8 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.

Тема 9 Сравнительный метод оценки

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

Тема 10 Ипотека и ипотечное кредитование

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

Тема 11 Особенности оценки отдельных объектов недвижимости

1. Оценка зданий и сооружений производственного назначения.
2. Оценка жилых помещений.
3. Оценка офисов.
4. Оценка торговых помещений.
5. Оценка гостиниц.

Задачи.

Типовое решение задач.

Задача 1. Необходимо определить стоимость 20-квартирного жилого дома. Имеется рыночная информация о 3-х недавних продажах сопоставимых жилых домов. Эти рыночные данные подтверждены и покупателями, и продавцами.

Сопоставимый объект	Продажная цена, рублей	Число квартир	Потенциальная валовая выручка, руб
Дом №1	6000 000	25	1000 000
Дом №2	7500 000	30	1 280 000
Дом №3	4500 000	18	740 000

Сопоставимый объект №1 наиболее близок по своим удобствам и местоположению к объекту оценки, однако его ландшафт лучше, и это отличие оценено в 50 000 рублей. Мусоропровод объекта №1 такой же как у оцениваемого объекта, его стоимость составляет 160 000 рублей. Объект №1 продан три месяца назад.

Объект №2 также имеет мусоропровод; объект продан шесть месяцев назад при благоприятных условиях финансирования. Последний элемент (т.е. благоприятные условия финансирования) добавил к цене 150 000 рублей по сравнению с обычными условиями финансирования.

Сопоставимый объект №3 находится в 2-х кварталах от автобусной остановки, тогда как оцениваемый объект – в 8 кварталах. Считается, что каждый лишний квартал от автобусной остановки отнимает 30 000 рублей от цены объекта. Объект №3 продан 2 дня назад. У него нет мусоропровода.

Темп роста цен на данный вид недвижимости на местном рынке составили 0,5% в месяц.

Внесение поправок осуществляется табличным способом. Контрольные расчеты приведены в таблице.

Откорректированные цены на квартиры колеблются от 241600 до 250250 рублей; поскольку жилой дом №1 близок по своим характеристикам к оцениваемому дому по размерам, местоположению и времени продажи, а также поскольку корректировка его цены требует немногих поправок, ему был придан наибольший вес при согласовании результатов и определении итогового результата.

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта составила в расчете на одну квартиру 247 660 рублей.

Таблица 1– Внесение поправок при определении стоимости оцениваемого объекта (в рублях)

Характеристика	Оцениваемый объект	Сопоставимый объект		
		№1	№2	№3
Продажная цена	-	6000000	7500000	4500000
Дата продажи	Сейчас	1,5% +90 000	3% +225000	0
Мусоропровод	Есть	Есть	Есть	Нет
Окружающий ландшафт	Достаточный	Лучший -50 000	Достаточный	Достаточный +160 000
Финансирование	Рыночное	Рыночное	Льготное -150 000	Рыночное
Местоположение	-	Схожее	Схожее	Лучшее -180000
Уточненная продажная цена		6040 000	7575 000	4480 000
Число квартир	20	25	30	18
Цена 1 квартиры (уточненная)		241600	252500	248880
Средняя уточненная цена квартиры	247660			

Задача №2. Необходимо рассчитать стоимость жилого дома методом сравнения продаж, находящегося в муниципальной собственности, для дальнейшей оплаты арендной платы.

Исходные данные:

36 квартирный дом общей площадью 60 квадр.метров;

56 квартирный дом общей площадью 85 квадр.метров.;

эксплуатационные расходы на каждую квартиру 800 рублей в месяц;

прочие доходы с помещения 600 рублей;

незанятость помещений 5%;

дополнительные эксплуатационные расходы 120 рублей в месяц;

сопоставимая информация о продаже жилья на рынке недвижимости.

Недвижимость	Дата продажи	Норма капитализации, %	Коэф. валовой ренты	Цена 1 квадр метра	Цена за помещение	
					2 комн.	3 комн.
1	Март 10	10,5	6,1	11 000	660 000	935 000
2	Апрель 10	10,2	6,9	10 800	648 000	918 000
3	Май 10	10,4	6,7	12 000	720 000	1020000
4	Июнь 10	10,6	6,6	11 600	696 000	986 000

Решение.

$$800 \cdot 36 = 28800$$

$$800 \cdot 56 = 44800$$

$$28800 + 44800 = 73800 \text{ (эксплуатационные расходы)}$$

$$\text{валовый объем } 73600 \cdot 12 = 883200$$

$$\text{прочие доходы } 600 \cdot (36 + 56) = 55200$$

$$\text{незанятость помещений } 883200 \cdot 0,05 = 44600$$

$$\text{фактический валовый доход } 883200 - 44600 + 55200 = 843800$$

$$\text{дополнительные эксплуатационные расходы } 120 \cdot 12 \cdot 92 = 132480$$

$$\text{чистый доход от эксплуатации } 843800 - 132480 = 711320$$

стоимость, основанная на норме капитализации

$$R = (10,5 + 10,2 + 10,4 + 10,6) / 4 = 10,425$$

$$MV = 711320 / 10,425 = 68,232134$$

Задача №3. Определить затратным подходом стоимость дачи.

$S = 100$ квадр.метров;

Стоимость 1 квадр.метра здания = 3000 рублей

Стоимость 1 квадр.метра гаража = 1000 рублей; $S = 30$ квадр.метров.

Стоимость всех других сооружений на даче = 20000 рублей.

Устранимый физический износ дачи = 30000 рублей.

Неустранимый физический износ дачи = 20000 рублей.

Устранимое функциональное устаревание = 10000 рублей.

Рыночная стоимость земельного участка = 15000 рублей.

Определить :

Какова полная стоимость воспроизводства дачи и всех сооружений, находящихся на ней?

Решение:

$$100 \cdot 3000 = 300000 \text{ рублей}$$

$$30 \cdot 1000 = 30000 \text{ рублей}$$

$$300000 \text{ рублей} + 30000 \text{ рублей} = 330000 \text{ рублей}$$

$$330000 \text{ рублей} + 20000 \text{ рублей} = 350000 \text{ рублей}$$

Какова сумма всего накопленного износа, вычитаемого из полной стоимости воспроизводства дачи?

Решение:

$$30000 + 20000 + 10000 = 60000 \text{ (рублей)}$$

Какова общая расчетная стоимость дачи, определенная в соответствии с затратным подходом?

Решение:

$$350000 - 60000 + 15000 \text{ (земля)} = 30500 \text{ (рублей)}$$

Задача №4. Расчет стоимости земельного участка методом его развития.

Инвестор планирует купить свободный земельный участок размером 8 га, разбить его на 32 индивидуальных участка, построить на них дома- дачи и

продать, получив прибыль. Общая выручка от продажи всех индивидуальных участков составляет 800 000 рублей (25000 рублей*32 участка).

Издержки освоения составили 400 000 рублей, на управление и охрану – 20 000 рублей. Издержки по продаже – 30 000, текущие расходы (страхование, налоги и пр.) – 20000, предпринимательская прибыль – 60000, общие издержки – 530 000 рублей.

Разработан график продаж, в котором предусмотрена продажа одного индивидуального участка в месяц (т.е. выручка составит 25 000 рублей в месяц), эта выручка дисконтируется в текущую стоимость по ставке 12% за 32-месячный период, что составляет 681 740 рублей. Таким образом стоимость неосвоенного земельного участка составит 151 740 рублей (681740 – 530 000)

Задача №5. Необходимо оценить 2-этажный офис. Его потенциальная рентная валовая выручка составляет 400 000 рублей. Имеется рыночная информация о продаже 3-х объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Сопоставимый объект	Продажная цена, рублей	Потенциальная валовая рента, руб	Валовый рентный мультипликатор
Офис №1	1600 000	400 000	6,00
Офис №2	1750 000	328 000	5,86
Офис №3	1450 000	274 000	6,08

Итоговый валовый рентный мультипликатор 5,980.

Тогда $400\ 000 * 5,980 = 2\ 039\ 200$ рублей, что составляет стоимость оцениваемого офиса.

Задача №6. Определить стоимость магазина, ожидаемая годовая прибыль от которого 65 000 долл. На рынке недвижимости эксперт-оценщик обнаружил следующие достоверные данные (в долларах).

Сопоставимый магазин	Прибыль П	Продажная цена С	Коэффициент капитализации П/С
Магазин №1	72 000	600 000	0,120
Магазин №2	85 500	750 000	0,110
Магазин №3	47 250	450 000	0,105

Общий коэффициент капитализации 0,115 или 11,5%.

Тогда стоимость оцениваемого объекта S_0 составит:

$$S_0 = 65\ 000 / 0,115 = 565\ 217 \text{ долл.}$$

Задачи для решения.

Задача№1. 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№2. 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№3. 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№4. Нина Ивановна откладывает деньги к выходу на пенсию через 5 лет. Она только , что внесла на счет 500 рублей, на который будет ежемесячно начисляться 12% годовых. Она собирается откладывать такую сумму в начале каждого месяца до самого выхода на пенсию. Какой суммой она будет располагать ?

Задача№5. Какую сумму необходимо поместить на депозит под 10% годовых, чтобы через 5 лет накопить 600 тыс.рублей на покупку квартиры?

Задача№6. Какую сумму необходимо положить на депозит под 10% годовых, чтобы через 5 лет снять 3000 рублей?

Задача№7. 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№8. 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№9. Какова текущая стоимость рубля, который будет получен через год, при годовой ставке дисконта 10%.

Задача №10. 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 №11. 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 №12. 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 №13. 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 №14. 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%.

Задача №15. Определить полную стоимость объекта недвижимости, суммарный взнос и рыночную стоимость, если на участке имеется дом площадью 2500 кв. м, 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 кв. 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 №16. Проводя оценку объекта недвижимости, оценщик установил, что аналогичный объект в том же секторе рынка недвижимости продан за 350 000 рублей. После реконструкции отчета по этому объекту оценщик установил, что чистый операционный доход по нему 85 000 рублей. Требуется определить общую ставку капитализации.

Задача №17. 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 №18. 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 №19. 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 №20. Объект оценки - двухкомнатная квартира вблизи метро на четвертом этаже без лифта, с балконом, отдельным санузлом, со спаренным телефоном. Имеется информация: средняя стоимость двухкомнатной квартиры, площадью 70 кв.м. 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 кв.м.;

- близость от станции метро увеличивает стоимость на 7%;
- наличие телефона увеличивает стоимость на 25 тыс. рублей;
- отдельный 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№21. 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№22. 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№23. Кредит под залог недвижимости в размере 100 тыс. рублей предоставлен под 15 % годовых сроком на 5 лет. Определить размер конечной выплаты.

Задача№24. Найти наращенную сумму долга, первоначальная сумма которого 100 тыс.рублей. Срок погашения 1,5 года, годовая учетная ставка определена в размере 10%.

Задача№25. 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 отдача составит 12 млн. рублей, при условии, что :

проект рассчитан на 2 года;

проект рассчитан на 5 лет.

Задача№26. Определить величину прибыли ($P=?$). Исходные данные: исходный капитал ($I=700$ тыс.руб.), временной период ($T= 4$ года), норма доходности ($E=12\%$).

Задача№27. Определить величину исходного капитала ($K=?$). Исходные данные: предполагаемая прибыль ($P= 1000$ тыс.рублей), норма доходности $E=10\%$.

Задача№28. Определить величину доходности ($E=?$). Исходные данные: вложенный капитал ($K=1000$ тыс.рублей), требуемый объем прибыли ($P=1400$ тыс рублей), временной период ($T=2$ года).

Задача №29. Определить продолжительность жизненного проекта для достижения прибыли ($T=?$). Исходные данные: требуемый объем прибыли ($P=2400$ тыс.руб.), норма доходности ($E=12\%$), величина исходного капитала ($K=1600$ тыс.руб).

Задача №30. Рассчитайте стоимость объекта недвижимости, если его потенциальная годовая рентная выручка составляет 50 млн. руб. Имеется рыночная информация о продаже 3 объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым.

Сопоставимый объект	Продажная цена, млн.рублей	Потенциальная валовая рента, млн.руб	Валовый рентный мультипликатор
Объект №1	500	120	4,16
Объект №2	700	1520	4,66
Объект №3	400	100	4,00

Выберите правильный ответ, в млн. рублей

1) 203; 2) 154; 3) 213

Задача №32. Необходимо оценить 2-этажный офис. Его потенциальная валовая выручка составляет 100 тыс.рублей.. Имеется рыночная информация о продаже

3-х объектов, сопоставимых с оцениваемым.

Сопоставимый объект	Продажная цена, рублей	Потенциальная валовая рента, руб	Валовый рентный мультипликатор
Офис №1	2600 000	200 000	8,00
Офис №2	3750 000	928 000	8,86
Офис №3	1450 000	374 000	8,08

Задача №33. 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 №34. 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 №35. Необходимо определить стоимость 36-квартирного жилого дома

Имеется рыночная информация о 3-х недавних продажах сопоставимых жилых домов. Эти рыночные данные подтверждены и покупателями, и продавцами.

Сопоставимый объект	Продажная цена, рублей	Число квартир	Потенциальная валовая выручка, руб
Дом №1	12500 000	25	1000 000
Дом №2	16750 000	30	1 280 000
Дом №3	9450 000	18	740 000

Сопоставимый объект №1 наиболее близок по своим удобствам и местоположению к объекту оценки, однако его ландшафт лучше, и это отличие оценено в 150 000 рублей. Мусоропровод объекта №1 такой же как у оцениваемого объекта, его стоимость составляет 16 000 рублей. Объект №1 продан три месяца назад.

Объект №2 также имеет мусоропровод; объект продан шесть месяцев назад при благоприятных условиях финансирования. Последний элемент (т.е. благоприятные условия финансирования). Добавил к цене 150 000 рублей по сравнению с обычными условиями финансирования.

Сопоставимый объект №3 находится в 2-х кварталах от автобусной остановки, тогда как оцениваемый объект – в 8 кварталах. Считается, что каждый лишний квартал от автобусной остановки отнимает 30 000 рублей от цены объекта. Объект №3 продан 2 дня назад. У него нет мусоропровода.

Темп роста цен на данный вид недвижимости на местном рынке составили 0,5% в месяц.

Задача №36. Данные исследования рынка показывают, что цена (В) 1 квадр.метра нежилого помещения в Москве составляет 82,14 долл. Площадь (Х) 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 №36. 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 №38. Определить стоимость здания, продажа которого состоится через 6 месяцев со дня оценки. Темп роста цены на данный вид недвижимости на местном рынке составляет 0,5% в месяц.

Первоначальная стоимость объекта 8 млн.руб.

Расчет физического износа здания.

Конструктивный элемент или выполненная работа	Удел.вес конструктивного элемента в процентах от общей стоимости здания	Процент износа конструктивного элемента	Удел.вес конструктивного элемента в общей стоимости здания
Фундаменты	8		
Стены и перегородки	20	15	
Перекрытия	13	25	
Кровля	4	25	
Полы	5	20	
Проемы	11	20	
Отделочные работы	8	35	
Внутренние сантехнические и электротех. устройства в том числе:	24	50	
отопление	1,68	50	
холодное водоснабжение	0,96	60	
горячее водоснабжение	0,48	50	
канализация	1,2	40	
электроснабжение	10,8	30	
вентиляция	7,2	15	
слабые токи	1,68	-	
Прочие работы	7	30	
Итого:	100		

Задача №39. Сумма кредита составляет 300 тыс.руб., срок 3 года, ставка 20% годовых. Процентные выплаты заморожены до конца срока кредитования. Погашения кредита и процентов осуществляется шаровым платежом в конце срока. Определить величину шарового платежа.

Задача №40. Доля кредитных ресурсов в инвестициях составляет 70%. Ипотечная постоянная 0,15. Срок погашения кредита 15 лет. Ставка капитализации собственного капитала 12%. Определить общую ставку капитализации методом связанных инвестиций – заемного и собственного капитала.

Задача №41. 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?

Задача №42. Какова максимальная сумма будет уплачена сегодня за здание, которое, как предполагается, через 5 лет может быть продано за 3,0 млн.руб., если в продолжении этих 5 лет доходы от здания позволяет только покрывать расходы по его обслуживанию, а требуемая ставка дохода на инвестиции подобных проектов составляет 25% годовых.

- 1,5 млн.руб;
- 1,0 млн.руб;
- 2,8 млн.руб;
- ни один из указанных.

Задача №43. Рассчитать стоимость объекта недвижимости, если его потенциальная годовая рентная выручка составляет 45 млн.руб. Имеется рыночная информация о продаже 3-х объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым

Сопоставимый объект	Продажная цена, млн.рублей	Потенциальная валовая рентная, млн.руб	Валовый рентный мультипликатор
Объект №1	420	100	5,6
Объект №2	680	140	5,0
Объект №3	500	120	5,3

Варианты правильных ответов:

- 1) 216; 2) 238; 3) 284; 4) 253.

Ответы к задачам.

№1. $FV=1288$ руб.

Цена продаж через 5 лет составит 1000 руб. Выгоднее деньги положить на депозит.

№2. $FV_1=6150$ руб.; $FV=6100$ руб.

№3. 5,5 лет

№4. 40285 руб.

№5. 372555 руб.

№6. 1862,8 руб.

№7. 1-1,5 тыс.руб; 2- 1,5 тыс.руб; 3 – 1,5 тыс.руб; 4 – 1,5 тыс.руб

№8. 558 долл.

№9. 909,1 руб.

№10. 65090 – 36906

№11. 1)250;
2)220.

№12. $FV = 246$ тыс.долл.; $R= 3,419$ долл.

№13. $FV_1=1467,2$; при $E=0,08$;
 $FV_2=1272,6$; при $E= 0,2$.

№14. $PV=3009,4$

№15. 181000

№16. 0,243

№17.1 млн.20 тыс.руб.

№18. $V_a=84$ млн.100 тыс.руб;
 $V_b=84$ млн.40тыс.руб.

№19. $M=490$ тыс.руб

№20. 2млн.720тыс.руб

№21.1) 10,251 тыс.руб.

2)10,249 тыс.руб.

№22. 13,5 тыс.руб

№23. 201,357 тыс.руб.

№24. 134 тыс.руб.

№25. 12,1 млн.руб; 16,105 млн.руб. на депозит

№33. 1680 000 руб.

№34. 0,225

№36. 145009

№37. 1794,500 – 1795,0 – 18000,0

№38. 5582,6—5600

№39. $180+300=480$

№40. 14%

№41. 422,45 – 420 тыс.руб.

Тесты по теме № 1

Правовые основы экономики недвижимости.

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;

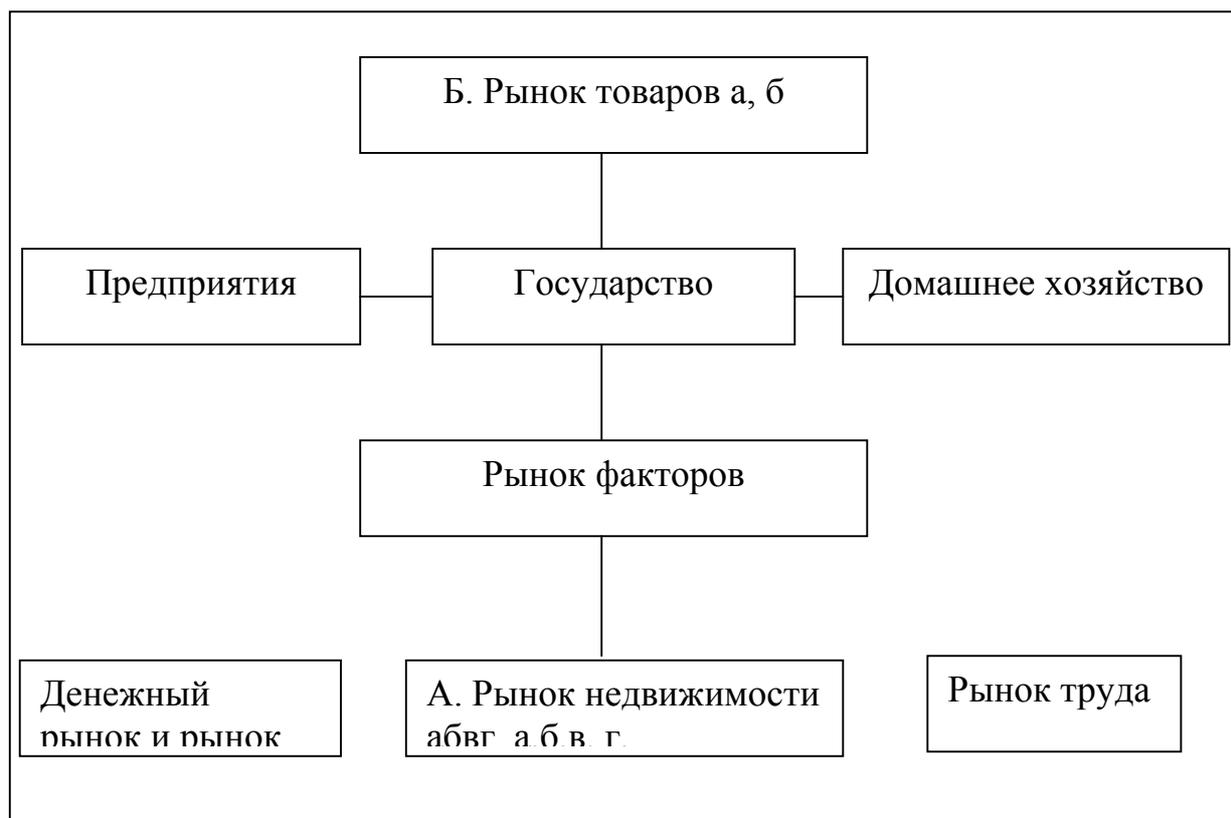
- в) реализовывать вверенное ему имущество по собственному усмотрению.
13. При оперативном управлении казенное предприятие или учреждение в отношении закрепленного за ними имуществом:
- а) осуществляют права владения;
 - б) осуществляют права пользования;
 - в) осуществляют права распоряжения;
 - г) 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 аренды:
- 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.

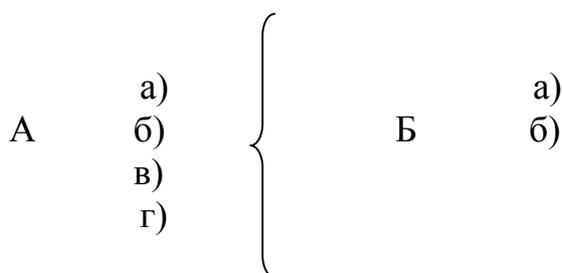
Тесты к теме № 2

Рынок недвижимости – как составная часть инвестиционного рынка

1. На диаграмме представлен рынок недвижимости в системе экономического кругооборота:



Раскройте содержание сегментов рынка недвижимости и рынка товаров.



2. При оценке здания и сооружения классифицируются по следующим критериям: варианты использования сооружения (класс А, Б, С, Д и S), качество постройки, общая площадь. Назовите два других критерия:

- а) _____ б) _____
- 3. Рынок недвижимости подразделяется на рынок:
 - а) жилья;
 - б) коммерческой недвижимости;
 - в) дачных участков;
 - г) земельных участков;
 - д) наземного транспорта.
- 4. Эластичный рынок недвижимости это когда:

- а) спрос превышает предложение;
 - б) спрос соответствует предложению;
 - в) предложение превышает спрос.
5. Рынок продавца это когда:
- а) спрос превышает предложение;
 - б) предложение превышает спрос;
 - в) спрос идентичен предложению.
6. Основные факторы, действующие на рынке недвижимости:
- а) спрос;
 - б) количество предложений;
 - в) качество предлагаемой недвижимости;
 - г) цена;
 - д) разновидность предлагаемой недвижимости;
 - е) возраст недвижимости.
7. 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.
8. Инвестиционная программа объекта выставяемого 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.
9. 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.
10. Посредниками рынка недвижимости являются:
- а) риэлтерские компании;
 - б) страховые компании;
 - в) банки;
 - г) брокеры;
 - д) службы технической инвентаризации недвижимости.

Тесты по теме № 3

Элементы финансовой математики в экономике недвижимости.

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. Эффективная ставка процента за кварталный период накопления определяется по формуле:

- а) $(1+E)^{n/4}$;
- б) $(1+E)^n / 4$;
- в) $(1+E)^{n/4} / 4$;
- г) $(1+E)^n$.

13. 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%.

Тесты к теме № 4

Основные подходы к оценке объектов недвижимости.

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 нижеследующего не является подходами к оценке недвижимости:

- а) доходный;
- б) рыночный;
- в) восстановление;
- г) замещение;
- д) с учетом износа;
- е) затратный.

10. Какие экономические принципы при оценке различных видов стоимости недвижимости относятся к:

- А – стоимости использования;
- Б – стоимости обмена;
- В – общие принципы.
- а) ожидания;
- б) спроса и предложения;
- в) конкуренции;
- г) остаточной продуктивности;
- д) сбалансированности;
- е) изменения;
- ж) полезности;

- з) вклада;
- и) наилучшего и наиболее эффективного использования;
- к) замещения;
- л) экономической величины;
- м) экономического разделения;
- н) соответствия.

Тесты к теме № 5

Управление недвижимым имуществом.

1. Маркетинговый подход в исследовании недвижимости основан:
 - а) на исследовании объекта недвижимости как системы взаимосвязанных элементов;
 - б) на создании 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 водоохраной 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.

Тесты к теме № 6

Управление инвестициями в недвижимости и их оценка.

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 стройматериалов;
 - 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.
11. К экономическим факторам при оценке инвестиционного проекта относятся:
- а) процентные ставки по кредитам;
 - б) ценообразование;
 - в) инфляция;
 - г) положение конкурентов.
12. 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.
13. 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.
14. На инвестиционную привлекательность влияют:
- а) чистая текущая стоимость доходов;
 - б) характеристика объекта;
 - в) ставка дохода финансового менеджмента;
 - г) ассортимент выпускаемой продукции.
15. На социальную эффективность недвижимости влияет:
- а) прирост населения;

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

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. Увеличение процентной ставки с 15% до 17% приведет (используйте данные теста 18):

- 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.

20. 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.

Тесты к теме № 7

Доходный подход к оценке недвижимости.

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.

Тест к теме № 8

Затратный подход к оценке недвижимости.

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.

Тесты к теме № 9

Сравнительный рыночный подход.

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.

Тесты к теме № 10

Ипотека и ипотечное кредитование.

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 залога 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 левиредж 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 проплата 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 закладных.

Варианты ответов

Тест №	Вопрос	а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л
1	1	+	+		+	+						
	2		+									
	3		+									
	4	+		+								
	5		+									
	6		+									
	7			+								
	8	+		+								
	9	+	+									
	10		+	+								
	11	+										
	12	+	+									
	13	+	+									
	14		+	+								
	15		+									
	16	+	+									
	17	+		+								

	18	+	+		+	+	+						
	19	+		+									
	20	+		+									
	21		+										
	22				+								
	23	+	+										
	24				+								
2	1	А - рынок земельных участков. Рынок жилья - городского и загородного. Рынок коммерческой недвижимости. Рынок сельскохозяйственной недвижимости. Б - рынок потребительских товаров; рынок инвестиционных товаров.											
	2	а - форма строения б - этажность											
	3	+	+		+								
	4		+										
	5	+											
	6	+	+		+								
	7			+									
	8	+	+			+							
	9	+				+							
	10	+	+	+	+								
3	1		+	+									
	2	+		+									
	3	+	+										
	4			+									
	5		+										
	6		+										
	7	+											
	8											+	
	9								+				
	10		+										
	11				+								
	12			+									
	13	+											
	14			+									
	15			+									
	16				В								
Тест №	Вопрос	а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л	
4	1	+		+									
	2	+	+	+		+							
	3			+									
	4				+								

	5			+	+	+						
	6		+									
	7				+							
	8	+	+									
	9			+	+	+						
	10А	+						+			+	
	10Б		+	+				+				
	10В				+	+			+	+		+
5	1			+								
	2		+	+								
	3	+		+								
	4		+									
	5		+		+							
	6	+		+	+			+				
	7	+										
	8	+		+								
	9	+		+								
	10	+		+				+				
	11	+		+								
	12		+									
	13	+			+							
Тест №	Вопрос	а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к	л
6	1			+								
	2		+									
	3		+		+							
	4			+	+							
	5		+	+	+							
	6			+								
	7	+										
	8	+										
	9	+										
	10			+								
	11	+		+								
	12	+		+	+							
	13	+										
	14	+		+								
	15	+	+									
	16		+									
	17		+									
	18	+										

	9	+		+								
	10	+	+		+							
	11	+	+									
	12			+								
	13	+		+		+						
	14	+										
	15		+									
	16	+										
	17		+	+								
	18		+									
	19			+								
	20	+		+								

4.3 Методический материал для организации самостоятельной работы

4.3.1 Темы и методические указания к выполнению курсовой работы

Студенты 5 курса специальности «Антикризисное управление» "Экономика и управление на предприятии" выполняют курсовую работу в 8 - 9 семестрах.

Приступая к выполнению курсовой работы, студент должен изучить методические указания по выполнению курсовой работы, подготовленные кафедрой, согласовать план написания курсовой работы с научным руководителем и утвердить задание на выполнение курсовой работы.

Необходимо изучить рекомендуемую литературу, собрать статистический материал. Также необходимо показать знание рекомендованного необходимого цифрового материала по избранной теме; самостоятельность в постановке и решении вопросов, относящихся к ней; сочетание теоретических знаний с практическими вопросами экономики недвижимости; умение последовательно и ясно излагать материал.

Курсовая работа включает введение, теоретическую и аналитическую части, рекомендации и заключение. Все эти разделы должны быть тесно взаимосвязаны. Каждый последующий раздел должен логически вытекать из предыдущего.

Основная задача введения - это обоснование актуальности темы курсовой работы, формулировка цели, задач, определение объекта исследования и обозначение методологии и методики исследования. Задача первой главы - раскрыть теорию вопроса, показать различные точки зрения, сформулировать свое отношение к данной проблеме. Задача второй главы - сформулировать главный вопрос проблемы. Для этого следует провести анализ действующей практики и выявить позитивные, негативные факторы, уметь использовать и

обрабатывать практический материал. Это позволит обосновать выявленные студентом тенденции. Задача третьей части работы - обосновать предложения, направленные на решение поставленной проблемы. К выполнению курсовой работы студент должен подходить творчески, проявляя самостоятельность в освещении основных проблем избранной темы, не допуская дословного переписывания прочитанных книг. В курсовой работе необходимо проявить знание всего курса "Экономика недвижимости", а также знание смежных дисциплин по данной проблеме. Работа должна охватывать комплекс вопросов теоретического и конкретно - описательного характера. Кроме того, студент должен продемонстрировать умение делать обобщения на основе изученных источников и обоснованные выводы.

Курсовая работа должна содержать систематизированные и подвергнутые анализу материалы, характеризующие деятельность собственников и пользователей недвижимостью, состояние рынка недвижимости, подходы к оценке недвижимости. Работа не соответствующая предъявленным требованиям не допускается к защите. Если при выполнении работы возникают вопросы, для их выяснения можно обратиться (письменно или устно) за консультацией на кафедру "Антикризисное управление".

Темы курсовых работ:

1. Рынок недвижимости и его особенности.

Предполагаемое содержание: становление рынка недвижимости в России. Правовое регулирование рынка недвижимости. Особенности формирования спроса и предложения на рынке недвижимости. Рынок недвижимости в России: состояние и проблемы.

2. Основные тенденции развития рынка недвижимости России

Предполагаемое содержание: формирование рынка недвижимости в России. Анализ рынков жилых, торговых помещений, офисов, земельных участков и т. п. в России и аналогичных рынков за рубежом. Прогноз развития рынка недвижимости и его привлекательности для иностранных инвесторов.

3. Роль основных средств в развитии предприятия (на примере объекта недвижимости).

Предполагаемое содержание: взаимосвязь и взаимозависимость понятий: предприятие, недвижимость, основные фонды, источники информации о составе имущества предприятия, динамика изменения его состава. Стоимость основных средств и их отражение в финансовой отчетности. Виды износа основных средств и методы его списания на анализируемом предприятии. Рекомендации по повышению эффективности использования недвижимости на предприятии.

4. Особенности операций с земельными участками.

Предполагаемое содержание: возникновение и трансформация земельного законодательства РФ. Состав земель в РФ, механизмы изменения форм собственности земельных участков. Особенности оценки земельных участков. Порядок заключения сделок с земельными участками. Ограничения сделок с недвижимостью. Анализ и прогноз развития рынка земельных участков в Оренбургской области.

5. Особенности формирования стоимости объекта недвижимости (на примере предприятия, банка и т.д.).

Предполагаемое содержание: понятие цены, стоимости. Факторы, влияющие на выбор подходов к оценке объекта недвижимости. Анализ соответствующих секторов рынка недвижимости, отчетности предприятия и прогноза доходов. Анализ для соответствующего метода оценки недвижимости. Отчет об оценке и его варианты для различных целей оценки (Привести один вариант и указать в чем будет разница для других целей оценки).

6. Оценка инвестиций в недвижимость (на примере предприятия).

Предполагаемое содержание: инвестиции, их величина, сроки, объекты, субъекты. Доходы и рынки инвесторов. Источники информации для анализа эффективности инвестиций. Расчет показателей, определяющих эффективность инвестиций. Пути повышения эффективности инвестиций в недвижимость.

7. Ипотека как механизм финансирования недвижимости (на примере предприятия).

Предполагаемое содержание: современное российское законодательство об ипотеке. Анализ рынка инвестиций и инвестиционных товаров. Типы ипотечных кредитов и их основные характеристики. Оценка эффективности привлечения заемного капитала. Управление рисками при финансировании недвижимости. Гарантии возврата кредита. Пути повышения эффективности привлечения заемных средств при финансировании недвижимости.

8. Проблемы ипотечного кредитования.

Предполагаемое содержание: законодательство об ипотеке. Основания возникновения ипотеки, цели, формы договора. Анализ инструментов финансирования (сумма платежа, срок, ставка %). Оценка залога при кредитовании недвижимости. Российская практика ипотечного кредитования.

9. Диагностика кризисного состояния предприятия.

Предполагаемое содержание: законодательство о банкротстве и признаки несостоятельности (на примере предприятия). Источники информации для анализа кризисного состояния. Анализ состояния предприятия и процедуры финансового оздоровления. Реструктуризация предприятия на основе оценки рыночной стоимости.

10. Проблемы переоценки основных фондов (на примере предприятия).

Предполагаемое содержание: история вопроса. Правовое регулирование процесса. Влияние переоценки на стоимость предприятия. Подготовка документации в процессе оценки. Анализ отчетности предприятия до и после переоценки. Проблемы переоценки основных фондов и пути их решения.

11. Обременение земельных участков.

Предполагаемое содержание: причины обременения земельных участков. История вопроса. Законодательство об обременении земельных участков. Особенности сделок с обремененными земельными участками. Влияние обременения на стоимость земельного участка. Анализ и прогноз развития рынка земельных участков в Оренбургской области.

12. Особенности оценки машин и оборудования (можно на конкретном примере).

Предполагаемое содержание: законодательное регулирование вопроса. Необходимость и значение оценки машин и оборудования. Методы оценки машин и оборудования. Влияние целей оценки на стоимость. Проблемы оценки машин и оборудования и пути их решения.

13. Налогообложение недвижимости.

Предполагаемое содержание: законодательство о налогообложении. Проблемы определения налогооблагаемой базы. Сделки с недвижимостью и их налогообложение. Влияние налогообложения на стоимость объекта недвижимости. Пути сокращения выплат. Значение налога на недвижимость при формировании бюджетов различных уровней.

14. Страхование объектов недвижимой собственности.

Предполагаемое содержание: сущность и причины страхования недвижимости. Определение рисков при владении недвижимостью и операциях с ней. Необходимость и процедура оценки при страховании. Проблемы оценки. Проблемы страховых услуг в РФ.

15. Операции на рынке недвижимости.

Предполагаемое содержание: характеристика операций, совершаемых на рынке недвижимости: аренда, купля - продажа и т.д. Операции с земельными участками, аренда земельного участка под объекты застройки; Аренда нежилого фонда. Методические подходы к определению величины арендной платы. Особенности совершения сделок с недвижимостью, находящейся в государственной собственности. Особенности оценки недвижимости для конкретной операции.

16. Продажа объектов недвижимости.

Предполагаемое содержание: правовое регулирование вопроса. Основные способы продажи, в том числе через приватизацию предприятий. Особенности продажи незавершенного строительства. Организация продажи имущества через торги, аукционы, акционирование. Основные этапы совершения сделок с недвижимостью. Регистрация прав на недвижимость и сделок с ней в Оренбургской области. Условия и формы вступления в имущественные права.

17. Посредническая деятельность на рынке недвижимости.

Предполагаемое содержание: особенности рынка недвижимости России. Основные виды посреднических операций на рынке недвижимости. Функции посредников. Формы отношений посредников с продавцами и покупателями (арендаторами и арендодателями). Риэлторы и их функционально-правовые обязанности. Взаимодействие риэлторов с потребителями их услуг. Развитие рынка посреднических услуг в России (в Оренбуржье) и его перспективы.

18. Инвестиции в недвижимость.

Предполагаемое содержание: необходимость инвестиций в недвижимость. Виды инвестиций в недвижимость, их характеристика. Источники инвестиций, факторы влияния на объем инвестиций в недвижимость. Привлекательность инвестиций в недвижимость, методы определения затрат и доходов при определении привлекательности инвестиций. Пути повышения эффективности инвестиций в недвижимость.

19. Показатели рынка недвижимости.

Предполагаемое содержание: Основные показатели рынка недвижимости. Емкость рынка. Определение, характеристики. Основные факторы, определяющие емкость рынка. Объем инвестиций. Количество и структура объектов недвижимости, предлагаемых к реализации или к другим видам операций. Количество сделок и средняя стоимость одной сделки на рынке недвижимости. Структура проведенных операций на рынке недвижимости. Анализ рынка недвижимости г. Оренбурга.

20. Регулирование рынка недвижимости и операций, совершаемых на нем.

Предполагаемое содержание: государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью. Госкомимущество: функции, формы отношений с предприятиями. Бюро технической инвентаризации:

- основные функции в операциях с недвижимостью. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству и его роль при оформлении права на объект недвижимости. Роль регуляторов в формировании рынка недвижимости. Влияние регулирования на стоимость конкретных объектов недвижимости.

21. Экономическая эффективность инвестиций направленных на развитие предприятия (на примере предприятия).

Предполагаемое содержание: инвестиции как фактор развития воспроизводственных процессов, маркетинговые исследования, выбор объекта инвестирования, инвестиционные проекты, их целенаправленность, экспертная оценка, финансовое обеспечение, определение экономической эффективности инвестиций. Факторы, обеспечивающие результативность инвестиционных вложений.

22. Управление недвижимостью.

Предполагаемое содержание: 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.

23. Инвестиции в инновационные проекты.

Предполагаемое содержание: инновационная политика - это прогресс и бурный экономический рост. Роль инвестиционных вложений в науку, разработку и внедрение новых наукоемких технологий, создание новых и техническое перевооружение действующих предприятий. Расчет эффективности вложений. Проблемы и пути их решения.

4.3.2 Темы и методические указания к выполнению контрольных работ при очно - заочной форме обучения

Студенты - заочники в процессе изучения курса "Экономика недвижимости" выполняют предусмотренную учебным планом контрольную работу и высылают ее на проверку в срок, установленный индивидуальным учебным графиком.

Контрольная работа состоит из нескольких вариантов. Вариант работы студент определяет по начальной букве своей фамилии. Приступая к

выполнению задания в соответствии со своим вариантом, следует, прежде всего, ознакомиться с содержанием программного материала по темам, включенным в контрольную работу. Затем необходимо внимательно изучить рекомендуемую к каждому варианту литературу.

Ответы на вопросы должны быть конкретными, отражать сущность вопроса, основываться на знании нормативных актов, регламентирующих деятельность с объектами недвижимости.

При использовании цитат и цифровых данных следует указать их источники.

Контрольная работа выполняется в отдельной тетради (12 листов). Работу необходимо правильно оформить.

Вначале студент указывает все вопросы выполняемого варианта, а затем письменно излагает ответы на них. Работа должна быть написана разборчивым почерком, без сокращения слов. Для замечаний необходимо оставить поля. В конце работы указывается использованная литература, ставится дата и подпись студента.

Контрольная работа, выполненная не в соответствии с предъявленными требованиями, возвращается на доработку.

Студент, получивший проверенную работу, обязан проанализировать отмеченные замечания и пожелания и подготовить ответы к собеседованию. Если при изложении отдельных вопросов возникнут трудности, студент должен обратиться на кафедру за консультацией (устной или письменной).

Тема 1. Правовые основы экономики недвижимости.

1. Недвижимость, виды, назначение, характеристика.
2. Правовые основы операций с недвижимостью.
3. Право собственности на объекты недвижимости и его ограничения.
4. Операции с недвижимостью и порядок их регистрации.

Тема 2. Рынок недвижимости.

1. Рынок недвижимости, его особенности и субъекты рынка.
2. Основные показатели рынка недвижимости, характеристика рынка.
3. Сегментация рынка недвижимости, виды и характеристика сегментов.
4. Перспективы формирования и развития рынка недвижимости.
5. Недвижимость государственной собственности и сделки с нею.

Тема 3. Элементы финансовой математики в экономике недвижимости.

1. Принципы капитализации денежных потоков.
2. Оценка недвижимости методом капитализации доходов.
3. Метод прямой капитализации.

4. Принцип и виды расчетов сложных процентов.
5. Последовательность расчета стоимости недвижимости методом капитализации доходов.

Тема 4. Основные подходы к оценке объектов недвижимости.

1. Принцип оценки недвижимости и выбор методов оценки.
2. Маркетинговые исследования необходимой информации для оценки недвижимости. Технология оценки.
3. Виды стоимости недвижимости и факторы, влияющие на нее.

Тема 5. Управление недвижимым имуществом.

1. Методы управления недвижимостью, структура системы управления.
2. Принципы управления недвижимостью.
3. Эффективность в управлении земельными участками.
4. Управление собственностью территорий.
 5. Критерии и принципы эффективного управления недвижимостью.

Тема 6. Управление инвестициями в недвижимость.

1. Роль и значение инвестиций в недвижимость в развитии производственной деятельности.
2. Инвестиционные проекты, виды, подходы к их оценке.
3. Участники финансирования рынка недвижимости.
4. Источники и этапы инвестирования.
5. Оценка эффективности инвестиционного проекта.

Тема 7 Доходный подход к оценке недвижимости

1. Метод капитализации и определение чистого дохода.
2. Метод дисконтирования денежных потоков.
3. Четыре метода дисконтирования на посленалоговой основе, их характеристика.
4. Виды сделок, выбор и порядок проведения оценки недвижимости.
5. Сущность доходного подхода к оценке недвижимости.

Тема 8 Затратный подход к оценке недвижимости

1. Принцип и методы затратного подхода.
2. Виды сделок с недвижимостью и их влияние на выбор метода оценки.
3. Земельный участок как основа недвижимости. Определение стоимости земельного участка.
4. Восстановительная стоимость, принципы расчета и направление использования.

5. Порядок расчета величины накопленного совокупного износа, его влияние на деятельность предприятия.

Тема 9 Сравнительный рыночный метод

1. Сущность и условия применения сравнительного метода оценки недвижимости.

2. Элементы сравнения и порядок проведения сравнений при оценке недвижимости.

3. Использование сравнительного метода продаж в обосновании альтернативного вида оценки.

4. Порядок реализации метода анализа продаж в оценке недвижимости.

Тема 10 Ипотека и ипотечное кредитование

1. Ситуация на рынке жилья.

2. Финансово - кредитные механизмы ипотеки и порядок их использования.

3. Ипотека и система залога недвижимости.

4. Риски при финансировании недвижимости.

5. Порядок выдачи ипотечного кредита и гарантии его погашения.

Тема 11 Особенности оценки отдельных объектов

1. Операции с жильем и принципы оценки от характера сделок.

2. Особенности оценки объектов промышленного назначения.

3. Виды коммерческой недвижимости и особенности ее оценки.

4. Принципы оценки уникальных и редких объектов недвижимости.

4.3.3 Вопросы для подготовки к коллоквиуму

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.

4.3.4 Темы рефератов

1. Недвижимость, объекты недвижимости, правовые основы недвижимости.
2. Право собственности на объекты недвижимости и его ограничения.
3. Сделки с недвижимостью, виды и характер сделок.
4. Порядок проведения и регистрации сделок с недвижимостью.
5. Государственная регистрация прав на недвижимость.
6. Рынок недвижимости, особенности и уникальность рынка.
7. Показатели, характеризующие рынок недвижимости.
8. Классификация рынка недвижимости, принципы и подходы к ее проведению.
9. Сделки с недвижимостью, находящейся в государственной собственности.
10. Основные методы оценки недвижимости их характеристика.

11. Принципы оценки недвижимости методом капитализации доходов, порядок и последовательность расчета.
12. Функции сложных процентов, их характеристика и применение.
13. Виды и принципы оценки недвижимости, зависимость от рыночной среды, их характеристика и особенности использования.
14. Технология оценки объекта недвижимости.
15. Виды стоимости объектов недвижимости, факторы, влияющие на них.
16. Виды, методы и структура системы управления недвижимостью.
17. Принципы управления недвижимостью.
18. Земля как недвижимость, принципы наилучшего и наиболее эффективного ее использования.
19. Собственность территориальных органов и принципы управления ею.
20. Критерии управления недвижимостью.
21. Инвестиции в недвижимость, цель инвестирования, особенности.
22. Эффективность инвестиционных вложений в недвижимость.
23. Инвестиционный проект, цель, оценка, источники инвестирования.
24. Инвестирование в недвижимость как способ социального и экономического развития общества.
25. Чистый доход от сделок с недвижимостью и порядок его расчета.
26. Дисконтирование денежных потоков.
27. Доходный подход в оценке недвижимости и его применение.
28. Затратный подход в оценке недвижимости и его применение.
29. Порядок определения стоимости земельного участка.
30. Порядок оценки оборудования, восстановительная и затратная стоимость.
31. Накопленный совокупный износ недвижимости порядок его расчета.
32. Сравнительный рыночный метод в оценке недвижимости и его применение.
33. Порядок подбора элементов сравнения, влияющих на стоимость объекта.
34. Порядок и последовательность внесения поправок при применении сравнительного подхода в оценке недвижимости.
35. Ипотека, как способ решения жилищной проблемы.
36. Финансово-кредитные механизмы ипотеки, риски в ипотечном кредитовании.
37. Залог недвижимости, как гарант возврата кредита.
38. Особенности в оценке производственной недвижимости.
39. Оценка жилья, особенности и применяемые методы оценки.
40. Особенности оценки единичных и уникальных объектов недвижимости.
41. Особенности оценки коммерческой недвижимости.

4.3.5 Вопросы для внеаудиторной работы

Тема 1 Правовые основы экономики недвижимости

1. Какие вещные права предусмотрены действующим законодательством РФ?
2. Какие правомочия принадлежат собственнику недвижимости?
3. Кто может быть субъектом права собственности?
4. С какого момента возникает право собственности на недвижимость?
5. В каких случаях законодательством предусмотрено принудительное изъятие недвижимости?
6. Что является основным признаком отличия общей от совместной собственности?
7. В чем состоит отличие в порядке выдела доли в общей и совместной собственности?
8. Что составляет содержание понятий «хозяйственное ведение» и «оперативное управление»?
9. В чем основное отличие понятий «доверительное управление» и «траст»?
10. В чем состоят обязанности доверительного собственника?
11. Что такое сервитут?
12. Что такое сделка? Порядок заключения.
13. Действительность сделки.
14. Возмездная и безвозмездная условная сделки.
15. Что влечет к недействительности сделки?
16. Ничтожная и оспоримая сделки, их характеристика и отличие.
17. Какие сделки подлежат регистрации?
18. Сделка с недвижимостью. Порядок заключения.
19. Каков порядок регистрации сделок с недвижимостью?
20. Каковы виды сделок с недвижимостью?
21. Может ли любой гражданин (не правообладатель) получить сведения из государственного регистрационного органа о том, кому принадлежит данный объект недвижимости. Кто имеет основание на получение этих данных?
22. В чем состоит главное отличие сделок купли-продажи, дарения, мены и аренды от других видов сделок?
23. В чем состоят обязанности продавца объекта недвижимости?
24. В чем состоят права покупателя объекта недвижимости?
25. Приватизация жилья, участники, порядок проведения.
26. Суть и способы деприватизации.
27. Приватизация государственного имущества.

Тема 2 Рынок недвижимости

1. Чем вызвана необходимость уникальных черт каждого рынка недвижимости?
2. По каким параметрам может быть сегментирован рынок недвижимости?
3. С чьей точки зрения должна рассматриваться рыночная стоимость?
4. Первичный и вторичный рынок недвижимости.
5. Предложение и спрос, рынок продавца и рынок покупателя.
6. В чем суть эластичности рынка недвижимости?
7. Конкуренция, ее виды на рынке недвижимости, влияние на цену.
8. Что такое конкурентоспособность, ее показатели?
9. В чем суть рыночного спроса на недвижимость, методы его изучения?
10. Что такое коэффициент емкости рынка?
11. Что такое коэффициент проникновения?
12. В чем суть классификации рынка недвижимости?
13. Что из себя представляет рынок жилья?
14. Дайте характеристику рынка нежилой недвижимости.
15. На каких условиях производятся сделки с государственной собственностью?
16. Виды торгов недвижимости, их условия и особенности.
17. Этапы проведения торгов.
18. Тендеры в торгах недвижимостью, их деятельность.
19. Кто является посредником на рынке недвижимости? Их роль и основные функции.

Тема 3 Элементы математики

1. Что из себя представляют методы оценки: стоимостной, сравнения продаж и капитализации дохода?
2. Принципы и назначение анализа основных методов оценки.
3. Что такое норма капитализации, порядок ее исчисления?
4. Что из себя представляет чистый текущий доход, порядок его расчета?
5. По каким признакам недвижимость рассматривают в качестве вещной формы капитала?
6. Каковы составные элементы ставки дисконта и условия их использования?
7. Каковы два метода оценки недвижимости в зависимости от назначения и использования?
8. Что отражает метод капитализации дохода и ставка капитализации дохода?
9. В чем суть прямой капитализации?
10. Какие факторы влияют на определение реальной цены на рынке недвижимости?
11. В чем суть теории денег, используемой на рынке недвижимости?

12. В чем суть простых и сложных процентных ставок?
13. Почему будущие деньги всегда дешевле сегодняшних?
14. Что понимается под множителем наращивания и коэффициентом дисконта?
15. В чем суть и порядок исчисления по фактору накопления суммы денежной единицы или будущей стоимости равной единице?
16. В чем суть и порядок исчисления накопления денежной единицы за период или будущая стоимость единичного вложения за период?
17. В чем суть и порядок исчисления фонда возмещения?
18. В чем суть и порядок исчисления текущей стоимости денежной единицы (единичного вложения)?
19. Каков порядок исчисления текущих платежей по периодам для получения заданной суммы?
20. Каков порядок амортизационных отчислений?

Тема 4 Основные подходы к оценке объектов недвижимости

1. Каков принцип выбора метода оценки?
2. Каковы принципы оценки недвижимости, зависящие от рыночной среды?
3. Что из себя представляет принцип зависимости?
4. Что значит принцип соответствия?
5. Какова зависимость оценки недвижимости в зависимости от спроса и предложения?
6. Каково влияние конкуренции на стоимость недвижимости?
7. В чем состоит принцип изменения?
8. Какая наиболее распространенная информация, используемая для получения общей характеристики объекта недвижимости?
9. На какие группы подразделяется информация в зависимости от вида решаемых задач?
10. Какие исходные данные используются для оценки бизнеса?
11. Назовите объекты оценки предприятия.
12. Какие принципы оценки недвижимости входят в группу принципов пользователя результатами оценки?
13. Какие принципы оценки недвижимости входят в группу принципов, связанных с требованиями к земельному участку, зданиям и сооружениям, которые на нем находятся?
14. В чем суть технологии оценки объекта недвижимости?
15. Назовите основные этапы оценки объекта недвижимости.
16. В чем суть цели и функции оценки?
17. Какие предположения и ограничительные условия могут быть в процессе оценки недвижимости?
18. Какая исходная информация необходима для оценки недвижимости?
19. Каково содержание задания на оценку?
20. Какие специалисты кроме эксперта-оценщика могут входить в состав рабочей группы, оценивающей недвижимость?

21. Каковы формы оплаты услуг экспертов-оценщиков?
22. Дайте определение рыночной стоимости недвижимости.
23. Чем отличается рыночная стоимость от инвестиционной?
24. Чем отличается восстановительная стоимость от стоимости замещения?
25. Какая стоимость используется для налогообложения недвижимости?
26. Дайте определение ликвидационной стоимости объекта недвижимости.
27. Какая стоимость в большинстве случаев выше: рыночная или инвестиционная?
28. Какие факторы влияют на стоимость недвижимости?
29. Каково влияние местоположения объекта недвижимости на его оценку?
30. Каковы особенности оценки жилья и нежилых объектов недвижимости с учетом градостроительных требований.

Тема 5 Управление недвижимым имуществом

1. В чем заключается структура руководства и управления недвижимостью?
2. Каковы функции управления недвижимостью?
3. В чем заключается эффективность управления недвижимостью?
4. В чем состоит суть принципа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка?
5. Какими основными факторами обусловлен выбор наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости?
6. В чем состоят основные признаки потенциала местоположения объекта недвижимости?
7. Что входит в понятие «инфраструктура земельного участка»?
8. Что значит правовая обоснованность застройки земельного участка?
9. В чем состоит финансовая обоснованность инвестиционного проекта?
10. Что означает понятие «технологическая обоснованность застройки земельного участка»?
11. Какова технологическая последовательность выбора наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости?
12. Что понимается под собственностью территориального органа и принципы его управления?
13. Какова цель управления собственностью территории?
14. Что и кто являются объектами и субъектами территориальной собственности?
15. На что направлено управление собственностью?
16. Каковы принципы управления предприятиями (фирмами) являющимися собственностью территории?
17. Обрисуйте структуру системы управления недвижимостью.
18. Каковы требования к системе управления недвижимостью?
19. Каковы критерии эффективности управления недвижимостью?
20. Каковы основные принципы управления недвижимостью?

Тема 6 Управление инвестициями в недвижимость и их оценка

1. Дайте характеристику недвижимости как товара.
2. В чем проявляется связь рынка недвижимости с рынком капитала?
3. Кто является участниками рынка недвижимости?
4. На какие объекты недвижимости направляют средства федеральные органы?
5. На какие объекты недвижимости выделяются средства из местных бюджетов?
6. Какова роль и проводимые операции по инвестированию недвижимости?
7. Какие ставятся условия для выдачи кредитов под инвестирование недвижимости?
8. Что из себя представляет инвестиционный проект, его цель и возможные направления инвестиций?
9. Каковы этапы и их содержание в оценке инвестиционного проекта?
10. Что мы понимаем под инвестициями и их цель?
11. Каковы источники инвестиций в недвижимость и ожидаемый результат?
12. Каковы этапы инвестирования в недвижимость?
13. Что и кто относятся к объектам и субъектам инвестирования, их характеристика?
14. Дайте характеристику рынку инвестиций?
15. Какая информация используется при оценке эффективности инвестиционного проекта?
16. Какие технико-экономические показатели инвестиционного проекта и их описательная часть характеризует эффективность проекта?
17. Каков порядок выдачи инвестиционных ссуд?
18. Какие показатели являются доминирующими в инвестиционной привлекательности?
19. Назовите виды и характеристики, отражающие эффективность недвижимости.

Тема 7 Доходный подход к оценке недвижимости

1. В чем суть доходного метода к оценке недвижимости?
2. Что из себя представляют методы капитализации?
3. Порядок определения чистого операционного и потенциально ожидаемого доходов?
4. Какова последовательность дисконтирования денежных потоков?
5. Каков порядок расчета ставки дисконтирования?
6. Что входит в операционные расходы?
7. Что входит в четыре метода дисконтирования на посленалоговой основе?

8. Что из себя представляет метод чистой текущей стоимости? (ЧТС)
9. В чем суть метода внутренней ставки дохода? (ВСД)
10. Что из себя представляет метод модифицированной внутренней ставки дохода? (МВСД)
11. Суть и этапы метода дохода финансового менеджмента. (СДФМ)

Тема 8. Затратный подход к оценке недвижимости

1. В чем суть затратного метода к оценке недвижимости?
2. Каков метод и порядок определения стоимости земельного участка?
3. Каков порядок определения восстановительной стоимости объекта недвижимости?
4. Каков порядок определения величины накопленного совокупного износа?
5. В каких случаях используется затратный подход к оценке недвижимости?
6. Каковы сферы использования затратного подхода к оценке недвижимости?
7. Каковы основные этапы реализации затратного подхода к оценке недвижимости?
8. Изложите основные методы определения восстановительной стоимости замещения объекта недвижимости.
9. Изложите методы определения физического износа.
10. Что такое функциональный износ?
11. Что такое внешний (или экономический) износ?

Тема 9. Сравнительный рыночный подход

1. В чем суть метода прямого анализа продаж?
2. Опишите технологию реализации метода прямого анализа продаж.
3. В чем суть сравнительного (рыночного) подхода?
4. Методы применения рыночного подхода.
5. В каких случаях используют сравнительный метод?
6. Каковы этапы анализа продаж?
7. Каковы элементы сравнения, влияющие на стоимость объекта?
8. В чем суть и принцип использования валового рентного мультипликатора?
9. Какова последовательность внесения поправок?
10. Какие способы определения величины поправок применяются при реализации метода анализа продаж?
11. Какие виды поправок используются при реализации метода анализа продаж?
12. Какие элементы сравнения используются при реализации метода анализа продаж?

Тема 10. Ипотека и ипотечное кредитование

1. Назовите типы ипотечных кредитов.
2. Каков основной критерий эффективности заемного капитала?
3. Какие виды рисков существуют при финансировании недвижимости и как ими управлять?
4. Как происходят выдача и погашение ипотечных кредитов?
5. Назовите факторы, обуславливающие своевременный возврат ипотечного кредита.
6. В чем суть ипотеки?
7. Какова ситуация на рынке жилья?
8. Какие проблемы сдерживают ипотечное кредитование?
9. Каковы различия состояния ипотеки в России и за рубежом?

Тема 11. Особенности оценки отдельных объектов оценки

1. Каков принцип и порядок оценки строений и оборудования производственного назначения?
2. Каков порядок и особенности оценки жилья?
3. Каков порядок и особенности оценки офисов?
4. Каков порядок и особенности оценки торговых помещений?
5. Каков порядок и особенности оценки гостиниц?

4.3.6 Вопросы к экзамену по дисциплине «Экономика недвижимости»

1. Недвижимость. Определение недвижимости. Состав и классификация объектов недвижимости.
2. Особенности недвижимости как товара. Стоимость и цена объектов недвижимости.
3. Объекты и субъекты оценки. Необходимость и цели оценки стоимости недвижимости.
4. Вещные права, предусмотренные действующим законодательством. Право собственности. Субъекты права.
5. Сделка. Виды и характеры сделок с недвижимостью их особенности. Порядок государственной регистрации сделок с недвижимостью.
6. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Принципы, особенности и методы ведения.
7. Сегментация рынка недвижимости. Основные характеристики каждого из сегментов рынка.
8. Основные показатели, характеризующие рынок недвижимости.
9. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка. Особенности рынка недвижимости.
10. Определение стоимости недвижимости. Виды стоимости недвижимости и их использование.

11. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
12. Основные группы принципов оценки недвижимости и их взаимосвязь.
13. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя.
14. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях производителя.
15. Принципы оценки недвижимости, обусловленные рыночной средой.
16. Синтезирующий принцип оценки недвижимости
17. Подходы к определению стоимости объекта недвижимости. Выбор метода оценки недвижимости.
18. Процесс оценки и его этапы.
19. Необходимость временной оценки стоимости недвижимости. Основные операции в сопоставлении разновременных денежных сумм.
20. Экономический смысл функций фактора накопленной денежной единицы и текущей стоимости единицы и их применение.
21. Экономический смысл функций текущей стоимости аннуитета и взноса на амортизацию денежной единицы и их использование.
22. Экономический смысл функций накопления денежной единицы за период и фактора фонда возмещения и их применение в практике.
23. Подход, применяемый к оценке объектов недвижимости, приносящих доход, и структура доходного подхода.
24. Практика применения метода капитализации доходов в оценке недвижимости и его этапы.
25. Методы определения коэффициента капитализации.
26. Определение стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков. Сфера применения этого метода на практике.
27. Базовые принципы сравнительного (рыночного) подхода для оценки недвижимости. Этапы реализации сравнительного (рыночного) подхода.
28. Определение единиц и элементов сравнения, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Последовательность внесения корректировок при оценке объекта недвижимости рыночным методом.
29. Методы выполнения корректировок (поправок). Практика применения метода анализа парных продаж в расчете стоимости объекта недвижимости при сравнительном (рыночном) подходе.
30. Метод валового рентного мультипликатора . Практика его применения.
31. Виды и методы управления недвижимостью. Структура системы управления недвижимостью.
32. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
33. Принцип управления недвижимостью
34. Принцип управления собственностью территориально-хозяйствующих органов.

35. Критерии эффективности управления недвижимостью.
36. Инвестиционный проект. Оценка инвестиционного проекта. Источники и этапы инвестирования. Инвестиционная привлекательность.
37. Финансово-кредитные механизмы ипотеки.
38. Ипотека. Система залога недвижимости. Варианты погашения ипотечной задолженности.
39. Особенности оценки зданий и сооружений производственного назначения.
40. Метод парных продаж сравнительного (рыночного) подхода к оценке недвижимости.
41. Сущность и область применения затратного (имущественного) подхода к оценке недвижимости. Процедура оценки недвижимости затратным (имущественным) подходом.
42. Методы оценки рыночной стоимости участков земли при оценке недвижимости затратным (имущественным) подходом.
43. Восстановительная стоимость и стоимость замещения. Методы оценки стоимости зданий и сооружений при использовании затратного (имущественного) подхода оценки недвижимости.
44. Определение износа зданий и сооружений. Методы оценки износа при использовании затратного (имущественного) подхода оценки недвижимости.
45. Использование ипотечных кредитов в недвижимости. Методы определения стоимости залога при ипотеке. Варианты погашения ипотечной задолженности.
46. Недвижимость – объект вложения капитала. Простые методы оценки инвестиций в недвижимость.
47. Управление инвестициями в недвижимость и их оценка: срок окупаемости, чистая текущая стоимость доходов, ставка доходности проекта.
48. Управление инвестициями в недвижимость и их оценка: внутренняя ставка доходности проекта, модифицированная ставка доходности проекта, ставка доходности финансового менеджмента..
49. Влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости и их учет при оценке недвижимости.
50. Регистрация прав на недвижимое имущество – основа экономических отношений и управления.

4.3.7 Методические указания по организации самостоятельной работы

Самостоятельная работа складывается из двух частей:

- работа под контролем преподавателя при выполнении контрольных заданий, сдача модуля;

- работа при выполнении домашних заданий.

Она преследует цель:

- более глубоко изучить лекционный материал;
- проработать материал, рекомендованный для самостоятельного исследования и анализа;
- выполнение итоговой контрольной работы;
- написание доклада, сообщения по актуальным вопросам;
- написание курсовой работы и сдача экзамена.

Программа курса «Экономика недвижимости» состоит из трех частей. Каждая часть программы входит в один модуль и завершается выполнением контрольного задания. Основным ядром обучающегося модуля, раскрывающим содержание смыслового блока курса, является информационное обеспечение, реализуемое в ходе учебного процесса в форме лекций, семинарских занятий, самостоятельной аудиторной работы студентов. Каждый студент переходит от модуля к модулю по мере усвоения материала и проходит этапы начального и текущего рубежного контроля. Система непрерывного поэтапного контроля знаний на протяжении всего семестра позволяет осуществлять дифференциацию студентов и установить индивидуальный индекс качества обучения по данной дисциплине – рейтинг дисциплины. При достаточно высоком рейтинге студент освобождается от итоговой формы контроля и может быть освобожден от выполнения какого-либо вида контроля, либо может получить экзамен по результатам текущей успеваемости. Такая система стимулирует повседневную систематическую работу студента, повышает его самостоятельность, состязательность в учебе, исключает моменты случайности при сдаче контрольных заданий, экзамена.

4.4 Методические рекомендации по организации изучения дисциплины

В соответствии с учебным планом и решением кафедры количество часов, выделяемых на лекции и семинарские занятия по отдельным темам, а также соотношения часов между ними может изменяться. Это связано с тем, что курсом «Экономика недвижимости» затрагиваются вопросы дисциплины «Экономика предприятия», «Организация производства», «Экономика отрасли», «Ценообразование».

4.4.1. Рекомендации по организации изучения курса «Экономика недвижимости»

Тема 1 Правовые основы экономики недвижимости

При рассмотрении этой темы следует дать понятие недвижимости рассмотреть виды и характеристику объектов, входящих в недвижимость, дать

понятие недвижимым и движимым вещам, делимому и неделимому имуществу, принадлежностям к недвижимому имуществу.

Раскрывая тему, следует подробно остановиться на правовых основах операций с недвижимостью, четко представлять себе, что такое право, правомочие, правомочные лица, частное публичное право, абсолютное и относительное право. Знакомство с правовой терминологией, законодательством и нормативными документами, отражающими суть и содержание операций с недвижимостью, позволит при изучении курса дисциплины правильно ориентироваться в изученном материале при рассмотрении операций с недвижимостью. При этом важно осветить особенности владения собственностью, дать понятие вещному праву и объектам, относящимся к ним. Следует обратить внимание на статьи ГК РФ, в которых раскрыты вещные права, право перехода права собственности и защиты этих прав, обратив внимание на взаимные действия субъектов прав собственности по отношению к принадлежащей им недвижимости.

Рассматривая право собственности, следует обратить внимание на особенности рассмотрения общей и долевой собственности на случай принудительного изъятия у собственника имущества.

Особое внимание следует уделять рассмотрению права собственности и других вещных прав на землю, особенностям сделок с землей и недвижимостью, на ней расположенной. Дать понятие и условия применения сервитута и перехода прав на него при смене собственника на недвижимость, к которой был применен сервитут. Следует рассмотреть особенности права хозяйственного ведения и оперативного управления, обратив внимание на отличительные моменты, характеризующие каждый из названных способов управления, дать понятие и принципы института доверительной собственности, института доверительного управления.

Переходя к рассмотрению сделок с недвижимостью, следует остановиться на особенностях их совершения. Необходимо дать определение сделок – операции с недвижимостью, отметить условия законности сделок и случаи, при которых сделки являются ничтожными, назвать сделки, которые подлежат обязательной регистрации, рассмотреть порядок государственной регистрации недвижимости и выдачи выписок из единого государственного реестра.

При рассмотрении темы следует познакомить студентов с видами сделок, при этом обозначить три группы сделок:

- сделки по распоряжению земельными участками, сделки по распоряжению жильем и сделки по распоряжению нежилыми зданиями и комплексами. При этом следует изучить набор видов сделок, входящих в каждую из названных групп. Всякая сделка оформляется договором, заключаемым в устной или письменной форме, причем сделки с недвижимостью, связанные с передачей прав, заключаются только в письменной форме. Необходимо рассмотреть общие требования и основные разделы договоров, при этом обратить внимание на качественное исполнение договора, внесение в него всех требований и условий, которые в случае разбирательств

были бы юридически точны, поэтому все заключаемые договоры обязательно должны подвергаться юридической проверке.

В заключение рассмотренной темы следует познакомить студентов с видами сделок по жилью, дать по каждой из них пояснение как по содержанию, так и обозначить права и обязанности субъектов сделки.

Для проверки знаний студентов по рассмотренной теме подготовить тесты с набором ответов по каждому поставленному вопросу.

Рассматривая сущность недвижимости, правовые аспекты владения, пользования и распоряжения следует установить, как студенты понимают эти принципы на конкретных приводимых примерах.

При ответе на вопрос необходимо требовать от студента приведения конкретных примеров, увязанных с практикой, и мнения студента как бы он поступил в предлагаемой ситуации.

Особое внимание обратить на разъяснение самого понятия недвижимость, что входит в недвижимость, в каких случаях прибор и оборудование, движущиеся механизмы, мостовые краны относятся к недвижимости, а в каких к движимому имуществу. Важно, чтобы студенты четко уяснили, что относится к недвижимости и почему в ГК РФ воздушные и морские суда относятся к недвижимости.

Следует ориентировать студентов на познание ими юридических определений относящихся к правовым основам операций с недвижимостью, при этом требовать от них не только определения, но и их практическую значимость на конкретных примерах.

Особое внимание при изучении темы следует обратить на вопросы, касающиеся права собственности на объекты недвижимости и возможные ограничения на собственность. Необходимо, чтобы студент четко представлял себе в каких законодательных документах и конкретно какими статьями определены те или иные положения касающиеся права собственности и распоряжения ею.

Важно, чтобы студент изучил возможные сделки с недвижимостью, особенности и отличительные моменты в совершаемых сделках, чтобы четко представлять, что имущество, переданное в уставный фонд, уже не принадлежит собственнику, а является собственностью акционерного общества, что собственником при совершении любой сделки можно стать только при получении свидетельства государственной регистрации.

Особо следует остановиться на вопросе взаимоотношений наследников при пользовании общей, либо долевой собственностью. В этом случае этот вопрос можно рассмотреть на примере, ставя студента на положение одного из наследников и его действия в управлении общей собственностью, либо выделения, дарения или продажи своей доли.

При рассмотрении вопроса сделок с земельным участком нужно обратить внимание на особенности распоряжения и пользования землей в России. Опросить студентов как они понимают право пользования земельными участками, какие законодательные документы регламентируют операции с

земельными участками, где и кто дает информацию о земельном участке и разрешение на его пользование, какие могут быть ограничительные условия, как ведется оценка земельного участка, каким образом решается вопрос о сервитуте и его действии, в каких случаях земельный участок может изыматься.

Предметом особого рассмотрения является вопрос право хозяйственного ведения и право оперативного управления. Здесь следует сделать упор на то, что специальность, полученная в ВУЗЕ каждым присутствующим на занятии студентом как управленца, менеджера будет прямо или косвенно касаться управления собственностью, поэтому при ответах на поставленные вопросы студент должен раскрывать себя как специалист, получивший в управление собственность. Уместно в дебаты вовлекать несколько студентов, что позволит детальной разобратся по существу поставленного вопроса.

Особо следует остановиться на сделках, подлежащих государственной регистрации, порядке регистрации, какие документы необходимы при регистрации, что представляет из себя выписка из реестра и кто имеет право на ее получение.

В конце занятия преподаватель должен подвести итог разбора поставленных вопросов либо самостоятельно, либо поручить кому-либо из студентов. Для уяснения материала предложить студентам тесты по данной тематике и решение специальных задач.

Рассматривая недвижимость, как один из важнейших экономических показателей развития общества, следует осветить историю права на недвижимость в России.

Главным моментом этой стадии занятия должно быть:

- А) выделение ключевых моментов рассматриваемой темы занятия;
- Б) анализ ответов студентов. Обозначение достоинств ответов, допущенных ошибок и оговорок студентов;
- В) оглашение результатов работы студентов на занятии;
- Г) выдача задания для самостоятельной работы.

Тема 2 Рынок недвижимости

При рассмотрении темы необходимо вспомнить, что из себя представляет недвижимость, что в нее включается, и что недвижимость как товар может продаваться и покупаться, дариться и меняться, передаваться в пользование. Это необходимо сделать потому, что недвижимости как и любому товару присуще пользоваться рынком и рыночными отношениями.

Необходимо дать определение рынку недвижимости, обозначить объекты и субъекты рыночных отношений, при этом остановиться на посредниках рынка недвижимости и их участии в совершении сделок с недвижимостью.

Раскрывая тему следует показать особенности, характерные для рынка недвижимости, их отличие от обычного товарного рынка, где товар может перемещаться, отметить локальность рынка недвижимости.

В числе особенностей следует отметить неповторимость одинаковых, схожих по конструктивным и функциональным признакам объектов, что в целом рынок недвижимости следует рассматривать не как единый, а состоящий из рынков жилья, нежилых промышленных, коммерческих помещений, рынок земельных участков и рынок недвижимости сельскохозяйственного направления.

Особо следует остановиться на классификации и сегментации рынка недвижимости. Здесь уместно поинтересоваться, как студенты понимают маркетинг и маркетинговые исследования, по каким параметрам они бы проводили исследование рынка недвижимости, после чего, систематизируя их высказывания, назвать параметры исследования: функциональное использование, географическая расположенность, качественные характеристики, инвестиционная привлекательность, тип собственности и цена. По каждому из перечисленных параметров дать характеристику, назначение и принцип проведения исследования.

При сегментации рынка следует учитывать демографический и экономический факторы, их влияние на потенциальный спрос на рынке недвижимости. Необходимо дать понятие первичному и вторичному рынку недвижимости, их взаимосвязь, отметить как особенность достаточно низкую ликвидность недвижимости по отношению к другим товарам.

Предметом особого рассмотрения должны стать основные показатели, характеризующие рынок недвижимости. Здесь следует отметить, что они принципиально не отличаются от обычного товарного рынка, но все - таки по отдельным параметрам имеют различия. Следует сделать акцент на влияние спроса и предложения на цену недвижимости, дать понятие эластичности рынка недвижимости, в каких случаях цена на недвижимость не соответствует ее стоимости. Раскрыть сущность конкуренции и конкурентоспособности на рынке недвижимости, по каким параметрам оценивается конкурентоспособность недвижимости, и каким образом конкуренция влияет на цену, каким образом проводится оценка конкурирующих объектов, что из себя представляет конкурентный дифференциал, коэффициент емкости рынка недвижимости и коэффициент проникновения на рынок недвижимости.

Особое внимание следует уделить сделкам с недвижимостью, находящейся в государственной собственности. Здесь следует спросить у студентов, что такое сделка, какие бывают сделки с недвижимостью и, в частности, какие сделки возможны с имуществом, принадлежащим федеральным и местным органам власти. После такого отступления дать понятие конкурса на продажу государственного имущества, виды конкурсов, понятие инвестиционной программы и инвестиционных условий, аукциона и торгов, тендерного комитета, называя каждый из них, дать характеристику и решаемые ими вопросы.

Определенное место на рынке недвижимости занимают посредники. Необходимо дать характеристику каждому виду посреднической деятельности, этапы их использования и выполняемые работы в процессе заключения сделок, важность и необходимость их на рынке недвижимости.

Наилучшая усвояемость материала достигается, когда студент выступает не в роли ответчика на поставленный преподавателем вопрос, а в роли участника процесса о котором он должен докладывать.

Рассмотрение рынка недвижимости, взаимоотношений субъектов при заключении сделок с недвижимостью наиболее наглядно проводить с использованием деловой игры.

Обсуждение темы следовало бы проводить путем решения ряда ситуационных задач. Исполнителями ролей участников рынка недвижимости должны быть студенты.

Например, подбор офисного помещения. Можно предложить студенту выбрать вид предпринимательской деятельности либо эту деятельность обозначить. На роль арендодателя, возможно оценщика и адвоката можно привлечь еще студентов. Как правило, такие обсуждения проходят достаточно активно с участием практически всей группы. В завершении проводится разбор как с обозначением положительных моментов, так и отмеченных недостатков. Наиболее эффективно деловые игры проходят, если заранее будут обозначены участники с их ролями и ими будет разработан сценарий.

В процессе опроса студент должен дать характеристику рынка недвижимости, его специфических особенностей, факторов, влияющих на стоимость и цену недвижимости.

Студент должен четко представлять виды сделок с государственным имуществом и порядок их осуществления.

В процессе изучения темы студент получит определенный теоретический навык, необходимый ему в его практической деятельности.

Тема 3 Элементы финансовой математики в экономике недвижимости

Рассмотрение темы следует начать с оценки инфляционных процессов и их влияния на реальную стоимость рубля и, соответственно, стоимость недвижимости. Изучаемая тема становится основополагающей при изучении методов оценки, используемых в экономике недвижимости. На практике используются несколько подходов к оценке стоимости имущества - это затратный, сравнительный и доходный методы.

По каждому из указанных методов, давая краткую характеристику, следует рассмотреть возможность использования каждого из них. Студент должен ориентироваться в нужном выборе метода оценки в зависимости от намечаемой цели использования объекта.

При оценке недвижимости с целью получения дохода используется метод капитализации доходов. Давая понятие и принципы капитализации денежных потоков необходимо раскрыть принцип работы денег, что деньги должны зарабатывать деньги, от того как выгодно они вложены зависит и получаемый доход. Необходимо дать понятие процента на капитал, нормы прибыли или ставки дисконта. Студент должен научиться рассчитывать стоимостной эквивалент доходной недвижимости, ставку капитализации и ставку дисконта,

знать составные части, входящие в названные ставки, должен знать риски, влияющие на снижение ожидаемой доходности, что такое ставка возмещения и в каких случаях она используется, что из себя представляет эффективная налоговая ставка и от какой стоимости она исчисляется.

Рассмотрение метода прямой капитализации позволит студенту определять: какой доход при договорном банковском проценте можно иметь на единовременно вложенную сумму в каком - то будущем году при прогнозируемой инфляции, или в какой период времени при одинаковых равномерных вложениях при установленной процентной ставке можно накопить необходимую сумму, либо, определив заданную сумму, в какой - то срок узнать, какую сумму необходимо вносить сейчас и далее в равные промежутки времени, но и рассмотреть варианты во сколько сегодня в настоящих условиях будет выглядеть накопленная сумма, проще говоря сколько стоит сегодня завтрашний рубль.

Метод приведения будущих сумм к настоящей их практической стоимости носит название дисконтирование. При рассмотрении вопроса студент должен уяснить такие положения, как процентные деньги или проценты, получаемые от использования в доходных целях недвижимость, период начисления процентных ставок, простые и сложные процентные ставки, должен уметь пользоваться предлагаемыми формулами для проведения соответствующих расчетов.

Рассмотрение первой функции (фактора) можно начинать с примера во сколько или на сколько увеличится единовременно вложенная сумма под согласованную с банком процентную ставку. При этом предложить формулу, по которой можно просчитать результат.

Применительно к недвижимости это означает, как увеличится настоящая сумма, полученная от реализации объекта недвижимости, за какой - то промежуток времени методом прямой капитализации этой суммы по согласованной процентной ставке.

Вторую функцию накопления денежной единицы, вкладываемой равными долями в равные промежутки времени под согласованные процентные ставки или будущую стоимость единичного вложения целесообразно рассматривать на примере арендных платежей и дохода с учетом капитализации, полученной за какой - то период.

Третью функцию - фактор фонда возмещения рассматривать на примере. Намечено через какое - то время накопить "N" сумму при заданной процентной ставке. Вопрос: каков взнос (вклад) в каждый промежуток времени?

По каждой из рассмотренных функций имеются соответствующие формулы по которым студенты решают предложенные им задачи.

При рассмотрении перечисленных функций обратить внимание студентов, что они носят накопительный характер, в то время как последующие отражают текущую стоимость денежной единицы будущих накоплений и обычного аннуитета или текущая стоимость единичного вложения по периодам.

При рассмотрении темы следует использовать таблицы сложных процентов (таблицы от 1% до 30% и от 1 года до 20 лет в приложении к

учебнику "Экономика и управление недвижимостью" под ред. Грабового Т. Г.), показать как пользоваться этими таблицами при решении задач и ситуаций в практической деятельности.

Закрепление материала по каждой из рассмотренных функций производится путем собеседования со студентами, решения ими предложенных задач и тестов.

В результате изучения темы студенты научатся пользоваться таблицами сложных процентов, смогут осмысленно их использовать при решении поставленных задач, связанных с доходностью, экономической целесообразностью инвестиционных и иных вложений, в то же время они научатся проводить расчеты, используя предложенные формулы по каждой функции.

В завершении изучаемой темы следует обратить внимание студентов на практическую применимость рассмотренных функций и методов капитализации в проведении аналитических исследований, экспертной оценки инвестиционных проектов, экономической эффективности производимой продукции, в капитальном строительстве и других сферах экономики.

Тема 4 Основные подходы к оценке объектов недвижимости

Рассмотрение этого вопроса следует начать с выбора метода оценки применительно к функциям оценки, в каких целях ведется оценка, каковы дальнейшие действия заказчика оценки. Далее перейти к принципам оценки недвижимости в зависимости от рыночной среды. Это принцип зависимости, принцип соответствия, принцип спроса и предложения, принцип конкуренции, принцип изменения. По каждому из названных принципов дать определение, причем по некоторым принципам, таким как спрос и предложение, принцип конкуренции можно попросить студентов, чтобы они попытались дать определение или как они понимают эти принципы.

При рассмотрении основных принципов оценки недвижимости следует остановиться на особенностях оценки с точки зрения пользователя и связи с получением дохода, какие в этом случае применяются методы оценки, их специфика. Особое внимание следует обратить на особенности оценки земельных участков, требования предъявляемые к участку и сооружениям, на нем расположенным.

В объективности оценки недвижимости, выборе оптимальной ее стоимости, важное место занимает полнота и достоверность информации по оцениваемому объекту в зависимости от цели оценки и задач, стоящих перед оценщиком.

Необходимо назвать основные виды и источники получения информации, причем по каждому виду информации обозначить систему ее анализа и выработку предложений. Источники информации, ее направленность и содержание различны. Необходимо научить студента творчески использовать ее, группируя в соответствии с целями и задачами оценки, научить выбирать

главное, проводить сравнительный анализ и затем приступить к оценке объекта, будь то единичный объект, предприятие в целом или его составные части.

Оценка объекта недвижимости не может проводиться экспромтом. к ней надо готовиться, следует рассмотреть технологию оценки и последовательность ее проведения. Здесь уместно задать вопрос студентам: "Как вы считаете, с чего нужно приступить к оценке?" "Какие проблемы необходимо решить, приступая к оценке?" Из полученных ответов, дополняя их, выстроить систему определения проблем с характеристикой каждой, обозначив значение и влияние каждой на стоимость оцениваемой недвижимости. Затем рассмотреть сам порядок осуществления оценки, обратив внимание на предварительный осмотр объекта, подбор рабочей группы, определения исходной информации и составление задания на проектирование.

По своему назначению, способу использования, цели и функции стоимость недвижимости можно рассматривать в различных вариантах, соответственно и подбирается определенный вид стоимости, который определяет и вид оценки.

Рассматривая каждую из возможных стоимостей недвижимости: рыночную, инвестиционную, восстановительную, в использовании, замещения, страховую, залоговую, для налогообложения и ликвидационную следует по каждой из названных дать определение и возможность применения, чтобы студенты ясно представляли область применения каждой и причины, предопределяющие ее применение.

В результате изучения темы студент должен уметь ориентироваться в выборе методов оценки имущества, четко представлять разновидности стоимости недвижимости, способ и случаи их применения, знать факторы, влияющие на стоимость.

Закрепление пройденного материала производится путем собеседования, решения ситуационных задач и ответов на вопросы тестов.

Тема 5 Управление недвижимым имуществом

Изложение темы следует начать с определения понятия "управление", принципов управления, понятий, раскрывающих сущность управления. В раскрытии сущности управления особо отметить маркетинговые исследования, проведение сравнительного анализа аналогичных объектов или комплексов, какова эффективность управления недвижимостью, при этом следует обозначить подходы в управлении, такие как: маркетинговый, системный, воспроизводственный, функциональный, комплексный и динамичный. По каждому из названных подходов дается пояснение назначения каждого из подходов.

При рассмотрении вопроса следует остановиться на уровнях управления недвижимостью: государственном, региональном и местном, при этом привести примеры соответствующие каждому уровню.

Следует познакомить студентов с структурой управления недвижимостью, ее элементами. Показать влияние внешней среды на процесс управления,

раскрыть содержание подсистемы формирования цели, управляющей подсистемы, функциональной подсистемы и обеспечивающей подсистемы.

Изучение рассмотренных вопросов позволит студентам специальности «Антикризисное управление», предметно ориентироваться в выборе цели, подборе и анализе необходимого информационного материала и принятия соответствующего решения, даст определенные навыки планирования и организации производственных процессов, конкретнее обозначать функциональную направленность управленческой деятельностью и систем обеспечения управления в целом.

Управление недвижимостью имеет свои присущие ей принципы, которые можно рассматривать в системе трех групп, это: принципы, характеризующие требования к формированию системы управления недвижимостью, принципы информатизации системы управления недвижимостью и принципы, определяющие направление развития системы управления недвижимостью.

Знакомство с принципами управления недвижимостью позволит студентам более детально представлять всю систему управления недвижимостью.

Особо следует обратить внимание на изучение принципа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, как основы всей недвижимости. Здесь следует рассматривать земельный участок с позиции пользователя и с позиции получения дохода, учитывать территориальную особенность расположения участка, его функциональное назначение, правовое обеспечение застраиваемых участков, технологическую и финансовую обоснованность.

В управлении недвижимостью особое место занимает управление собственностью территориальных органов (государственная, муниципальная, местная).

Необходимо обозначить цели и принципы управления этой собственностью, роль властных структур в управлении недвижимостью, обозначить объекты и субъекты собственности и какие между ними существуют отношения, какие подходы и требования предъявляются к управлению промышленными предприятиями, являющимися собственностью территориальных органов.

Особо следует рассмотреть критерии эффективности управления недвижимостью, познакомить студентов с формулами и системой расчета коэффициентов экономической эффективности по ресурсоотдаче рассматриваемых проектов, познакомить с системой расчета и показателями, используемыми при определении эффективности, коэффициентами рентабельности, рентабельности активов, рентабельности собственного капитала и рентабельности производства, рассмотреть показатели платежеспособности с методикой расчета коэффициента ликвидности, коэффициентов автономии и маневренности.

Знакомство с системой экономических показателей, характеризующих экономическую эффективность недвижимости, методикой их расчета даст определенные навыки студентам в их практической деятельности в оценке

принимаемых решений по управлению экономической целесообразности этих решений и используемых методов управления.

Закрепление рассмотренного материала должно осуществляться методом собеседования с предложением студенту различных ситуаций в сфере управления недвижимостью, добиваться от них принятия логически обоснованных решений в сложившихся ситуациях управления.

Студентам будет предложен цикл задач, решение которых позволит на практике закрепить рассмотренные критерии эффективности управления недвижимостью. Предусмотрено решение предложенных студентам тестов.

Тема 6 Управление инвестициями в недвижимости и их оценка

Рассмотрение темы следует начать с характеристики недвижимости как сферы жизненно важных интересов человека и общества, требующей поддержания в соответствующем жизнеспособном состоянии, восстановлении и воспроизводстве, и, следовательно, постоянного инвестиционного внимания.

Называя участников финансирования рынка недвижимости, следует четко обозначить: кто и что финансирует, причины разграничения этих полномочий, увязывая этот вопрос с особенностями субъектов власти, особенностями деятельности хозяйствующих коммерческих юридических лиц и участие частного капитала.

Любое вложение капитала осуществляется по заранее разработанному и принятому инвестиционному проекту. Студент должен представлять виды и цели инвестиционных проектов, этапы оценки, уметь учитывать при оценке проекта многие экономические и организационные особенности в осуществлении проекта. Необходимо довести до студентов принципы и суть составления сетевых графиков, предусматривающих последовательность и источники финансовых поступлений, график выполнения работ и вывода объекта на проектные мощности или сдачи заказчику, обратив особое внимание на проработку каждого элемента графика с учетом возможных рисков и нарушений графика. Необходимо обратить внимание студентов на то, что от грамотно разработанного инвестиционного проекта и продуманно составленного сетевого графика зависит получение экономической и социальной эффективности проекта. Это позволит уйти от непредусмотренных дополнительных затрат. При рассмотрении оценки инвестиционного проекта следует проанализировать в последовательности этапы рассмотрения проекта, выполняемые работы, возможные риски и прогнозное изменение цен. Соблюдение поставленных условий обеспечит желаемую эффективность инвестиционного проекта. В показатели оценки инвестиционного проекта входит и оценка инвестиционной привлекательности проекта, выражающаяся через коэффициент общей экономической эффективности, показатели сравнительной экономической эффективности и сроки окупаемости.

В оценке эффективности проекта следует познакомить студента с оценкой эффективности привлеченных заемных средств и с показателями недвижимости.

В процессе изучения темы студент получит необходимый багаж знаний в вопросах инвестиционных вложений в недвижимость, проверки и оценки инвестиционных проектов, сумеет правильно подойти к оценке эффективности капитальных вложений и могут служить необходимым минимумом знаний и опыта, используемых в практической деятельности.

Закрепление изученной темы проводится путем собеседования, решения ситуационных и экономикосодержащих задач и тестов.

Тема 7 Доходный подход в оценке недвижимости

Изучение темы следует начать с вопросов студентам: «Что такое доходный подход к оценке недвижимости?», «В каких случаях и с какой целью применяется метод доходного подхода в оценке недвижимости?». Напомнить, что ранее мы уже давали определение доходного подхода и, в принципе, называли условия его применения. При получении ответов приступить к существу излагаемой темы. Отметить, что в доходном подходе используется как метод прямой капитализации, так и метод дисконтирования денежных потоков. Необходимо дать систему расчета коэффициента капитализации, преобразующего будущий чистый доход в стоимость. В этом случае уместно напомнить студентам ранее рассмотренные элементы финансовой математики в экономике недвижимости и принцип сложных процентов, при этом следует рассмотреть как метод прямой капитализации, так и метод связанных инвестиций – заемного и собственного капитала, земли и зданий кумулятивным методом. Целесообразно напомнить, что метод прямой капитализации основывается на анализе рыночных данных стоимости объекта недвижимости и чистого дохода от его использования. Необходимо дать определение и систему расчетов потенциального валового дохода, эффективного валового дохода, показать статьи операционных расходов и порядок определения чистого дохода. В системе операционных расходов рассмотреть статьи условно-постоянных и условно-переменных расходов. Рассмотреть систему и порядок расчета, систему связанных инвестиций. Особое внимание в изучаемой теме следует обратить методу дисконтирования денежных потоков. Принцип доходного подхода основан на принципе ожидания будущих доходов от вложений, но в текущей стоимости.

Здесь уместно задать вопрос студентам как они понимают будущие доходы от вложений капитала в недвижимость, какие сделки с недвижимостью обеспечивают поступление доходов в настоящее время и предстоящие периоды.

Что влияет на увеличение стоимости недвижимости?

Какие факторы влияют на стоимость недвижимости?

Обобщив полученные ответы, следует обратить внимание на продолжительность периода владения недвижимостью, и, соответственно, денежных поступлений, ответить что продолжительность владения зависит от внутренних и внешних факторов, что доходы от владения объектами недвижимости могут поступать в форме периодических платежей в виде чистого

операционного дохода, текущей и будущей экономии на налогах, от прироста стоимости недвижимости и единовременной выручки. Ожидаемые доходы, и, соответственно, рыночную стоимость объекта следует видеть в настоящем денежном измерении, поэтому следует рассмотреть последовательность дисконтирования денежных потоков.

При рассмотрении доходного подхода определенное внимание следует обратить на четыре метода дисконтирования на после налоговой основе. Это метод чистой текущей стоимости, метод внутренней ставки дохода, метод модифицированной внутренней ставки дохода финансового менеджмента. По каждому из названных методов дается определение, этапы и методология расчета, а также правила отражающие экономическую эффективность рассчитанной ставки дохода.

В результате изучения темы студенты вернутся к ранее рассмотренным темам, в беседах и обсуждении вопросов студенты предметней подойдут к системе расчетов в оценке доходности. Для закрепления материала будет предложен цикл задач по оценке недвижимости доходным методом и тесты.

Тема 8 Затратный подход к оценке недвижимости

В процессе изучения темы следует ответить на вопросы: «Что из себя представляет затратный метод оценки недвижимости?», «В каких случаях используется затратный метод», «Факторы, влияющие на величину стоимость объекта недвижимости». В ранее изучаемых темах было дано общее понятие затратного метода оценки недвижимости, поэтому в порядке контроля указанные вопросы следует задать студентам. Выслушав ответы, сделать краткий вывод и приступить к изложению темы. Необходимо дать определение «стоимости», «затратам», «цены», которые в ряде случаев используются как равнозначные, не видя функциональной разницы в их значениях. В тоже время, они имеют существенные различия, и только в случае большого спроса и равнозначно больших предложений, т.е. баланса спроса и предложений, цена и стоимость в своем денежном выражении близки. Следует дать определение затратному подходу в оценке недвижимости и предложить формулы расчета стоимости недвижимости в составе стоимости зданий (сооружений) и стоимости земли. Необходимо дать перечень случаев применения затратного подхода и их краткое пояснение. Следует отметить, что затратный подход включает в себя четыре метода оценки: метод сравнительной единицы, поэлементный, сметный и индексный.

По каждому предложенному методу следует дать пояснение его сущности, привести примеры в каких случаях тот или иной метод применяется. Необходимо обозначить последовательность проведения оценки недвижимости с помощью затратного подхода.

Особое внимание заслуживает рассмотрение определения стоимости земельного участка, качественные характеристики участков, влияющих на стоимость. При этом обозначаются виды и характеристика информации, которая

используется для оценки земельного участка, называются источники получения информации.

При определении стоимости земельных участков используется пять методов: метод капитализации земель (доходный подход), метод соотнесения (переноса), метод развития (освоения), техника остатка для земли и метод прямого сравнительного анализа. Назвав перечисленные методы, следует дать по каждому пояснение случаев использования, желательно это рассмотрение проводить с использованием примеров. Раскрывая суть прямого сравнительного анализа, необходимо обозначить элементы сравнения, указав влияние каждого на величину стоимости оцениваемого земельного участка.

В оценке недвижимости следует особое внимание уделить определению восстановительной стоимости объекта недвижимости или стоимости замещения. Рассматривая этот вопрос следует обратить внимание студентов на принципиальное отличие восстановления объекта, т.е. его полное воспроизводство с использованием материалов и технологий времен его создания, от замещения, когда восстановление объекта ведется современными материалами и по современной технологии. Следует отметить, что расчет восстановительной стоимости или стоимости возмещения может проводиться методом количественного анализа, поэлементным способом, методом сравнительной единицы и индексным способом. По каждому из названных методов следует дать пояснение с приведением примеров.

Особое внимание следует обратить на определение совокупного накопленного износа. В этом случае, можно задать вопрос студентам, что они понимают под износом основных фондов и, конкретно, под физическим и функциональным износом. Обобщив высказывания, сделать уточнение, пояснив 4 метода физического износа, дать характеристику функциональному износу, обозначив, что относится к устранимому функциональному износу, а что к неустраняемому, дать понятие внешнего износа и подходов к его оценке, затем показать систему определения итоговой стоимости, включающей в себя совокупный накопленный износ и рыночную стоимость земельного участка за минусом полной восстановительной стоимости.

В результате изучения данной темы, развивается логическое мышление, путем задавания вопросов в процессе лекционного занятия, собеседования с студентами на практических занятиях, решения ситуационных и обычных задач, ответов на тесты студент получает определенные навыки в подходах оценки недвижимого имущества, сможет ориентироваться в ситуациях оценки недвижимости, в том числе земельных участков, представляет какие факторы, относящиеся к недвижимости, влияют на ее стоимость.

Тема 9 Сравнительный рыночный подход

Как при рассмотрении двух предыдущих тем, рассмотрение этой темы следует начинать с вопроса, что такое сравнительный метод оценки, в каких случаях он применяется, почему его называют рыночным и методом

сравнительного анализа. Вопросы не случайны. Общее определение метода было дано ранее, а далее от студента требуется получить ответ путем его логического размышления. В результате полученных ответов отмечаются правильные- удачные и неудачные. После чего следует перейти к освещению поставленной темы. Необходимо отметить, что этот метод, в первую очередь основан на анализе статистики рыночных продаж и используется как по принципу прямого сравнительного анализа, так и методов валового рентного мультипликатора. Дается определение каждого названного метода и технология реализации метода анализа продаж. При этом обозначаются элементы сравнения и их характеристика, при этом поясняется процесс сравнения, дается пояснение способов получения сравнительных элементов и их денежного или процентного показателя.

Рассмотрение сравнительных элементов следует начать путем задания вопросов студентам по целому ряду элементов сравнения, убедиться как они представляют себе влияние каждого из них на стоимость объекта недвижимости.

При проведении сравнительного подхода оценки следует обратить внимание студентов на последовательность выполняемых работ. Нарушение последовательности может привести либо к неточностям в определении стоимости объекта, либо работа будет выполнена напрасно. Рассматривается порядок расчета оценки объекта недвижимости методом валового рентного мультипликатора, дается его характеристика, случаи использования и порядок проведения.

Завершая рассмотрение сравнительного рыночного подхода в оценке недвижимости следует обратить внимание студентов на то, что данный метод как альтернативный, а в ряде случаев, именно сравнительный используется при использовании сравнительного и затратного методов.

В результате изучения данной темы, ответов на поставленные вопросы, решения ситуационных задач, решения задач и тестов студент получит необходимые навыки для оценки состояния объекта, его использования, сумеет в своей практической деятельности правильно ориентироваться в выборе способа оценки при совершении сделок с недвижимостью.

Тема 10 Ипотека и ипотечное кредитование

Цель рассмотрения темы- раскрыть проблему жилья, обозначить суть ипотеки в решении этой проблемы, способы и пути решения этой проблемы.

Рассмотрение вопроса следует начать с ознакомления студентов с ситуацией на рынке жилья России. Дать характеристику обеспеченности жильем, общий жилой фонд и потребности в нем, состояние жилья, новое строительство, участие в нем государства и частных лиц в динамике, показать какая потребность в ипотечных кредитах и их фактическое выделение, доля ипотеки в ВВП в России и зарубежом. Какова стоимость жилья на первичном рынке и вторичном рынке.. Обозначить причины, сдерживающие ипотеку в России.

Затем перейти к рассмотрению ипотеки и финансово-кредитного механизма, обеспечивающего ипотеку. Здесь следует дать перечень финансово-кредитных механизмов, участвующих в ипотечном кредитовании, дать пояснение их роли и места в развитии ипотеки, технологии внедрения.

Будет рассмотрен: порядок выдачи ипотечных ссуд, выбор кредитного инструмента, оценка групп населения способных взять ипотечный кредит. Ипотека предполагает залог недвижимости под выдаваемый кредит. Следует обозначить основные положения договора ипотеки, порядок его заключения, требования к заложенной недвижимости, дать классификацию ипотечных кредитов.. Рассматриваются варианты сочетания объекта залога и кредита и основные типы ипотечных кредитов, а так же возможные риски при ипотечном кредитовании.

Раскрывая сущность ипотечного кредита необходимо сделать акцент на том, что кредиты выдают коммерческие банки, а следовательно, высокие проценты, а поэтому сдержанностью в получении кредитов. Получателями кредитов, являются не только физические лица, но и юридические в лице строительных организаций, берущих кредиты под строительство жилья с целью его последующей реализации. Необходимость залога под кредит обусловлена законом «О залоге» 1992 г., поэтому рассматривая вопрос о получении кредита следует обозначить и гарантию его возврата через залог и страхование залога. Следует осветить особенности взаимоотношений банков и страховых компаний по оценке и страхованию залога. Страховая компания практически выступает гарантом его невозврата заемщиком и утраты залога. Следует отметить, что залог до окончания выплат кредита является собственностью банка, необходимо обозначить в каких случаях прекращается право на залог.

Следует обратить особое внимание студентов на систему обеспечения гарантий возврата ипотечного кредита, на выполнение норм и правил, предписанных при выдаче ипотечного кредита.

В завершении рассматриваемой темы следует более детально рассмотреть проблемы ипотеки, какова роль государства в ипотечном кредитовании, отметить вопросы законодательного и правового характера, которые на сегодня являются предметом рассмотрения законодательных органов и правительства, обозначить пути решения жилищной проблемы.

Опрос студентов по пройденному материалу, ответы их на конкретно поставленные вопросы, как они видят и решали бы ту или иную проблему, их действия в сложившихся ситуациях, позволяют предметней оценивать преподаваемый материал, позволяют им мыслить не только проблемами настоящими, но и рассматривать перспективу. Проверка знаний производится также путем решения задач, рассмотрения ситуаций, ответов на предложенные тесты.

Тема 11 Особенности оценки отдельных объектов недвижимости

Рассмотрев принципы и методы оценки недвижимости, факторы влияющие на ее стоимость следует рассмотреть специфику оценки различных функциональных групп жилой и нежилой недвижимости.

Задавая вопрос студентам, чтобы они отнесли к нежилой недвижимости и какими при этом они функциональными особенностями отличаются, можно убедиться в широте их видения назначения каждого вида недвижимости.

Приступая к рассмотрению оценки зданий и сооружений производственного назначения, необходимо напомнить что относиться к недвижимости (здания, сооружения, оборудование, стационарно установленные приборы, движимое оборудование – мостовые краны и трансбордеры в цехах), затем приступить к освещению процесса оценки.

Следует отметить специфические особенности оценки производственной недвижимости с учетом объемов этих производств, наличием оцениваемых объектов их конструктивных особенностях, техническом состоянии зданий, применяемых методах оценки. Как правило, производственные объекты оцениваются либо с доходным подходом, либо с затратным. Но и при доходном подходе, целый ряд элементов оцениваются с позиций затратного метода.

Необходимо остановится на значительном объеме информации используемой при оценке, в том числе и поэлементной конструкции оцениваемого здания с применением коэффициентов износа.

При рассмотрении оценки офисных помещений следует также спросить у студентов где, какой и в каком качестве они подбирали бы себе офис, какие требования к нему бы предъявляли. фактически этот вопрос задается по ранее пройденному материалу и от того как они активно на него отвечают можно судить о степени усвояемости материала и творческой фантазии студентов. После высказываний студентов подвести итог и дополнить не раскрытые моменты, обратив внимание на порядок расчета стоимости офисного помещения, какие обременительные условия договора аренды могут повлиять на стоимость аренды и как они могут решаться.

При рассмотрении оценки торговых помещений следует отметить целый ряд специфических особенностей которые должен учесть оценщик – это и местоположение, и ассортимент, и возможный товароборот, это и окружающее население и целый ряд других моментов. По каждому из элементов, влияющих на определение стоимости торгового помещения, необходимо дать характеристику, показать каким образом они влияют на стоимость. Рассмотрение этого вопроса желательно спросить на конкретных примерах, причем при аренде торговых мест в торговом помещении отметить как величина арендной платы зависит от размещения торгового зала. Отметить как влияет группировка разно ассортиментных и одно-ассортиментных торговых организаций на их стоимость.

При рассмотрении оценки гостиниц следует обратить особое внимание на их месторасположение, привлекательность, эффективность использования, качественно бытовые условия проживающих.

Оценка проводится методом сравнительного анализа с использованием метода капитализации дохода и методом восстановительной стоимости. Необходимо обратить внимание студентов на то, что в числе основных факторов влияющих на стоимость гостиниц является их валовая выручка, степень заполняемости гостиницы и расчет издержек на содержание гостиницы и их доля в валовой выручке. Следует обозначить статьи издержек и провести расчет чистой стоимости объекта.

В результате изучения темы студент познает особенности проведения оценки нежилых помещений с учетом их функционального назначения.

Система проведения оценки, расчеты стоимости объектов, применяемые методы оценки использованы в решаемых задачах.

Рекомендуемая литература

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. и практич. пособие/ Акад. Народного хоз-ва при правительстве РФ. Общ. ред. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.М. – М.: «Дело», 1998.- («Оценочная деятельность») - 384 с.
2. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. – Спб.: Питер, 2000. – 208 с.
3. Крутик А.Б., Горенбург М.А. Экономика недвижимости. Серия «Учебники для вузов. Специальная литература» - Спб.: Издательство «Лань», 2000. – 408 с.
4. Экономика недвижимости. Учеб. пособие для вузов4 В.И. Ресин – 2-е изд. – М.: Дело, 2000. – 328 с.
5. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России; - М.: Экзамен, 2000. – 240 с.
6. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения. Учеб. для вузов: В 2-х ч./ под ред. П.Г. Грабового. – Смоленск. – М.: Смолин Плюс: АСВ, 2001. – 483 с.
7. Экономика и управление недвижимостью. Учеб для вузов. / Под общ. Ред. П.Г. Грабового. – Смоленск М.: Смолин Плюс: АСВ, 1999. –510 с.
8. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости). Учеб. пособие / М.М. Соловьев. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 348 с.
9. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Учеб. для вузов. / под ред. В.И. Кошкина. – М.: ИКФ ЭКМОС, 2002. – 944 с.