

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 19.08.2024 12:25:39  
Уникальный программный ключ:  
c098bc0c1041cb2a4cf926cf171d6715d99a6ae00adc8e27b55cbe1e2dbd7c78

УТВЕРЖДАЮ  
Директор Института магистратуры  
Иванова Е.А.  
«03» июня 2024г.

**Рабочая программа дисциплины  
Экономика недвижимости**

Направление 38.04.01 Экономика  
магистерская программа 38.04.01.03 "Администрирование экономики города и региона"

Для набора 2024 года

Квалификация  
магистр

**КАФЕДРА Экономика региона, отраслей и предприятий****Распределение часов дисциплины по семестрам**

Семестр (<Курс>.<Семестр на курсе>)	1 (1.1)		Итого	
	15 2/6			
Неделя			УП	РП
Вид занятий	УП	РП	УП	РП
Лекции	16	16	16	16
Лабораторные	32	32	32	32
Итого ауд.	48	48	48	48
Контактная работа	48	48	48	48
Сам. работа	60	60	60	60
Итого	108	108	108	108

**ОСНОВАНИЕ**

Учебный план утвержден учёным советом вуза от 26.03.2024 протокол № 13.

Программу составил(и): к.э.н., доцент, Ермоленко О.Д.

Зав. кафедрой: к.э.н., доцент В.Ю. Боев

Методическим советом направления: д.э.н., профессор, Ниворожкина Л. И.

**1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

1.1	Изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости; овладение навыками принятия организационно-управленческих решений по поводу инвестирования на рынке недвижимости; готовить аналитические материалы для оценки мероприятий в области экономической политики и принятия стратегических решений на микро- и макроуровне на рынке недвижимости
-----	--

**2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

**ПК-2:**Способен разрабатывать варианты управленческих решений и обосновывать их выбор на основе критериев социально-экономической эффективности

**ПК-4:**Способен самостоятельно осуществлять подготовку заданий и разрабатывать проектные решения с учетом фактора неопределенности, разрабатывать соответствующие методические и нормативные документы, а также предложения и мероприятия по реализации разработанных проектов и программ

**В результате освоения дисциплины обучающийся должен:**

<b>Знать:</b>
источники информации для анализа рынка недвижимости (соотнесено с индикатором ПК-2.1); сущность и содержание различных категорий инвестиционной деятельности предприятия на рынке недвижимости в условиях фактора неопределённости (соотнесено с индикатором ПК-4.1);
<b>Уметь:</b>
работать с базами данных интернет-порталов и компаний, специализированных на рынке недвижимости; применять на практике современные математические методы анализа рынка недвижимости (соотнесено с индикатором ПК-2.2); оценивать доходность и риск инвестиционного проекта с учётом фактора неопределённости (соотнесено с индикатором ПК -4.2);
<b>Владеть:</b>
навыками проведения экономико-статистического анализа данных по рынку недвижимости (соотнесено с индикатором ПК- 2.3); навыками выбора источников финансирования на рынке недвижимости (соотнесено с индикатором ПК-4.3)

**3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература
	<b>Раздел 1. «Основные понятия экономики недвижимости»</b>				
1.1	Тема 1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОБЪЕКТА ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ Недвижимость: определения, классификации. Жизненные циклы объектов недвижимости. Характеристики объектов недвижимости. Недвижимость как ресурс, актив и объект управления. Операции и сделки с недвижимостью – система управленческих воздействий /Лек/	1	2	ПК-2 ПК-4	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4
1.2	Тема 1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОБЪЕКТА ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ Решение типовых задач в LibreOffice, решение кейсов /Лаб/	1	4	ПК-2 ПК-4	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4

1.3	<p>Тема 2. ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.</p> <p>Рынок недвижимости: определения и характеристики, сегментация. Арендный бизнес на рынке недвижимости. Инвестиции в недвижимость. Пути снижения риска при инвестировании в недвижимость. Портфельные инвестиции. Особенности недвижимости как объекта инвестирования. Динамика индикаторов рынка недвижимости. Источники информации. Виды рыночных циклов на рынке недвижимости. Факторы влияния на цикличность индикаторов рынка. Глобализация бизнеса на рынках недвижимости</p> <p>/Лек/</p>	1	2	ПК-2 ПК-4	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4
1.4	<p>Тема 2. ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ</p> <p>Решение типовых задач в LibreOffice, решение кейсов</p> <p>/Лаб/</p>	1	4	ПК-2 ПК-4	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4
1.5	<p>Тема 3. НОРМАТИВНАЯ ПРАВОВАЯ БАЗА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ</p> <p>Конституционные основы регулирования земельно-имущественных отношений и отношений собственности. «Большая триада» правомочий, обязанностей и ограничений собственника. Нормативное правовое регулирование и жизненный цикл организации. Операции и сделки с недвижимостью в федеральной законодательной базе. Гражданский кодекс Российской Федерации. Другие кодексы и законы Российской Федерации об операциях и сделках с недвижимостью. Законодательное регулирование арендных отношений. Залог и ипотека в заемно-кредитной системе. Власть и профессиональные сообщества в развитии нормативной правовой базы управления недвижимостью. /Лек/</p>	1	2	ПК-2 ПК-4	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4
1.6	<p>Тема 3. НОРМАТИВНАЯ ПРАВОВАЯ БАЗА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ</p> <p>Решение типовых задач в LibreOffice, решение кейсов</p> <p>/Лаб/</p>	1	4	ПК-2 ПК-4	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4
1.7	<p>Темы и вопросы, определяемые преподавателем с учетом интересов студента</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Понятие недвижимости. Отличительные признаки недвижимости, как объекта инвестиции.</li> <li>2. Основные типы недвижимости и ее классификация.</li> <li>3. Формы дохода, приносимые недвижимостью.</li> <li>4. Рынок недвижимости: субъекты, объекты, механизм функционирования, структура.</li> <li>5. Анализ рынка недвижимости и его цели. Определение емкости рынка недвижимости.</li> <li>6. Особенности российского рынка недвижимости.</li> <li>7. Виды сделок с недвижимым имуществом</li> <li>8. Юридическое понятие недвижимого имущества.</li> <li>9. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.</li> <li>10. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.</li> <li>11. Уровень риска на рынке недвижимости.</li> </ol> <p>/Ср/</p>	1	30	ПК-2 ПК-4	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4
	<b>Раздел 2. «Финансирование и управление недвижимым имуществом»</b>				
2.1	<p>Тема 4. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Сущность ипотечного кредитования</li> <li>2 Постоянные ипотечные кредиты</li> <li>3 Ипотечные кредиты с переменными выплатами</li> <li>4 Ипотечно-инвестиционный анализ недвижимости</li> </ol> <p>/Лек/</p>	1	2	ПК-2 ПК-4	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4

2.2	Тема 4. ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ Презентации и доклады в LibreOffice, решение типовых задач, решение кейсов /Лаб/	1	6	ПК-2 ПК-4	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4
2.3	Тема 5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ 1. Концепция и принципы оценочной деятельности Оценка недвижимости: определения и характеристики. Пространство существования оценки. Базисы оценки Характерные особенности оценки 2. Обзор методов оценки Классификация методов оценки. Обзор основных методов оценки (по группам методов). Блок-схема проведения оценочных расчетов /Лек/	1	4	ПК-2 ПК-4	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4
2.4	Тема 5. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ Решение типовых задач, решение кейсов /Лаб/	1	6	ПК-2 ПК-4	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4
2.5	Тема 6. РАЗВИТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ – ДЕВЕЛОПМЕНТ Регулирование развития недвижимости. Этапы и участники процесса развития недвижимости. Потенциал развития. Проекты и риски развития. Инвестиционный проект и проект развития. Бизнес- план проекта. Риски проекта. Регулирование рисков – пути целенаправленного предупреждения и снижения рисков. Финансирование развития недвижимости. Масштабы и источники финансирования развития. Финансовые учреждения. Неудачный кредит. Компоненты и совокупные затраты на развитие. Схемы финансирования развития /Лек/	1	2	ПК-2 ПК-4	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4
2.6	Тема 6. Развитие недвижимости – девелопмент Решение типовых задач в LibreOffice, решение кейсов /Лаб/	1	4	ПК-2 ПК-4	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4
2.7	Тема 7. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ 1. Управление недвижимостью: базовые понятия и определения 2. Место и роль недвижимости в управлении организацией 3. Стратегические аспекты в управлении недвижимостью 4. Управление недвижимостью: эффективность, результативность и качество 5. Партнерство и современные механизмы управления ресурсами недвижимости /Лек/	1	2	ПК-2 ПК-4	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4
2.8	Тема 7. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ Решение типовых задач в LibreOffice, решение кейсов /Лаб/	1	4	ПК-2 ПК-4	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4

2.9	Темы и вопросы, определяемые преподавателем с учетом интересов студента 1. Стоимость недвижимости и ее виды. Группы стоимости недвижимости. 2. Основные подходы и принципы оценки недвижимости. 3. Сущность принципа ЛНЭИ в оценке недвижимости. 4. Сущность и этапы затратного подхода в оценке недвижимости. 5. Методы расчета затрат на новое строительство улучшений. 6. Виды и методы определения износа при оценке недвижимости. 7. Оценка недвижимости доходным подходом. 8. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды. 9. Оценка эффективности привлечения заемных средств. 11. Особенности применения сравнительного подхода в оценке недвижимости. 12. Специфика земельного участка как объекта оценки. 15. Методы оценки земельных участков. 16. Риски девелоперского проекта и управление рисками. 17. Финансирование развития недвижимости. 18. Сервейинг. Опыт российский и зарубежный /Ср/	1	30	ПК-2 ПК-4	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4
2.10	/Зачёт/	1	0	ПК-2 ПК-4	Л1.1 Л1.2 Л1.3 Л1.4Л2.1 Л2.2 Л2.3 Л2.4

#### 4. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Структура и содержание фонда оценочных средств для проведения текущей и промежуточной аттестации представлены в Приложении 1 к рабочей программе дисциплины.

#### 5. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

##### 5.1. Основная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л1.1	Жигалова В. Н.	Экономика недвижимости: учебно-методическое пособие	Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012	<a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=208957">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=208957</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л1.2	Асаул А. Н., Асаул М. А., Грахов В. П., Грахова Е. В.	Экономика недвижимости: учебник для высших учебных заведений: учебник	Санкт-Петербург: Институт проблем экономического возрождения, 2014	<a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=431519">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=431519</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л1.3	Денисенко, Е. Б.	Экономика недвижимости: учебное пособие	Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2016	<a href="https://www.iprbookshop.ru/68862.html">https://www.iprbookshop.ru/68862.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л1.4	Жулькова, Ю. Н., Степанова, О. В.	Экономика недвижимости: учебное пособие	Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно- строительный университет, ЭБС АСВ, 2016	<a href="https://www.iprbookshop.ru/80846.html">https://www.iprbookshop.ru/80846.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей

### 5.2. Дополнительная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Колич-во
Л2.1	Крюков Р. В.	Экономика недвижимости: конспект лекций: курс лекций	Москва: А-Приор, 2007	<a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=56285">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=56285</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л2.2	Мельников О. Н.	Экономика недвижимости: учебное пособие	Москва: Издательский дом «МЕЛАП», 2006	<a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=137566">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=137566</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л2.3	Асаул, А. Н., Асаул, М. А., Грахов, В. П., Грахова, Е. В.	Экономика недвижимости (4-е издание): учебник для вузов	Санкт-Петербург: Институт проблем экономического возрождения, 2014	<a href="https://www.iprbookshop.ru/38594.html">https://www.iprbookshop.ru/38594.html</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей
Л2.4		Финансы и кредит: журнал	Москва: Финансы и кредит, 2019	<a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=561850">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=561850</a> неограниченный доступ для зарегистрированных пользователей

### 5.3 Профессиональные базы данных и информационные справочные системы

ИСС "Консультант +"

ИСС "Гарант" <http://www.internet.garant.ru/>

База данных Система профессионального анализа рынков и компаний Спарк-Интерфакс - <http://www.spark-interfax.ru/>

База данных ЦЕНТР РАСКРЫТИЯ КОРПОРАТИВНОЙ ИНФОРМАЦИИ - <http://www.e-disclosure.ru/>

База данных Индикаторы рынка недвижимости - <https://www.irn.ru/>

База данных Аналитика и база данных по рынку недвижимости - <https://rostov.cian.ru/>

База данных РБК. Недвижимость - <https://realty.rbc.ru/>

### 5.4. Перечень программного обеспечения

LibreOffice

### 5.5. Учебно-методические материалы для студентов с ограниченными возможностями здоровья

При необходимости по заявлению обучающегося с ограниченными возможностями здоровья учебно-методические материалы предоставляются в формах, адаптированных к ограничениям здоровья и восприятия информации. Для лиц с нарушениями зрения: в форме аудиофайла; в печатной форме увеличенным шрифтом. Для лиц с нарушениями слуха: в форме электронного документа; в печатной форме. Для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата: в форме электронного документа; в печатной форме.

## 6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Помещения для всех видов работ, предусмотренных учебным планом, укомплектованы необходимой специализированной учебной мебелью и техническими средствами обучения:

- столы;

- стулья;

- персональный компьютер / ноутбук (переносной);

- проектор;

- экран / интерактивная доска.

**7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

Методические указания по освоению дисциплины представлены в Приложении 2 к рабочей программе дисциплины.



**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ  
ПО ДИСЦИПЛИНЕ  
Экономика недвижимости**

**1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания**

1.1 Показатели и критерии оценивания компетенций:

ЗУН, составляющие компетенцию	Показатели оценивания	Критерии оценивания	Средства оценивания
<i>ПК-2: Способен анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов</i>			
Знать источники информации для анализа рынка недвижимости;	Характеристика источников информации для анализа рынка недвижимости в ответах на вопросы коллоквиума, теста и к зачету	Соответствие представленной в ответах информации материалам лекции и учебной литературы, сведениям из информационных ресурсов Интернет;	Коллоквиум-вопросы к Раздел 1-2 Тест (1-50) Вопросы к зачету (1-50)
Уметь работать с базами данных интернет-порталов и компаний, специализированных на рынке недвижимости; применять на практике современные математические методы анализа рынка недвижимости	Работа с базами данных интернет-порталов и компаний, специализированных на рынке недвижимости в решении кейс-задачи и расчетных задач	обоснованность обращения к базам данных интернет-порталов и компаний, специализированных на рынке недвижимости; грамотно применены современные математические методы анализа рынка недвижимости	Кейс-задача (1-2) Типовые задачи (1-10)
Владеть навыками проведения экономико-статистического анализа данных по рынку недвижимости	Проведение экономико-статистического анализа данных по рынку недвижимости в решении кейс-задачи и расчетных задач	качество анализа и интерпретации полученных результатов и выводов анализа	Кейс-задача (1-2) Типовые задачи (1-10)
<i>ПК-4: Способен самостоятельно осуществлять подготовку заданий и разрабатывать проектные решения с учетом фактора неопределенности, разрабатывать соответствующие методические и нормативные документы, а также предложения и мероприятия по реализации разработанных проектов и программ</i>			
ЗНАТЬ сущность и содержание различных категорий инвестиционной деятельности предприятия на рынке недвижимости в условиях фактора неопределенности	Даёт определение экономической сущности и содержания различных категорий инвестиционной деятельности предприятия на рынке недвижимости в условиях фактора неопределенности	Полнота и содержательность ответа; соответствие представленной в ответах информации материалам лекции и учебной литературы, сведениям из информационных ресурсов Интернет, официальных источников	Коллоквиум-вопросы к Раздел 2 Тест (1-50) Вопросы к зачету (1-50)
УМЕТЬ оценивать доходность и риск инвестиционного проекта с учётом фактора неопределенности	Оценивает доходность и риск инвестиционного проекта с учётом фактора неопределенности	Грамотность расчетов и интерпретации результатов	Кейс-задача (1-2) Типовые задачи (1-10)
ВЛАДЕТЬ навыками выбора источников финансирования на рынке недвижимости	Обосновывает выбор источников финансирования	Обоснованность предложений по решению поставленных задач;	Кейс-задача (1-2) Типовые задачи (1-10)

## 1.2 Шкалы оценивания:

Текущий контроль успеваемости и промежуточная аттестация осуществляется в рамках накопительной балльно-рейтинговой системы в 100-балльной шкале.

- 50-100 баллов («зачет»)
- 0-49 баллов («незачет»).

## 2. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

### Вопросы для подготовки к зачету по дисциплине Экономика недвижимости

1. Понятие и признаки недвижимого имущества (недвижимости).
2. Жизненный цикл объекта недвижимости.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Государственная регистрация прав на недвижимость.
5. Общая характеристика рынка недвижимости.
6. Основные этапы анализа рынка недвижимости.
7. Первичный и вторичный рынок недвижимости.
8. Структура рынка недвижимости.
9. Виды износа здания (накопленный износ).
10. Риски на рынке недвижимости.
11. Коэффициент доступности жилья.
12. Транзакционные издержки на рынке недвижимости.
13. Факторы, определяющие общие направления развития рынка недвижимости на региональном уровне.
14. Особенности управления операционной недвижимостью.
15. Особенности управления инвестиционной недвижимостью.
16. Формирование доходов и расходов при управлении недвижимостью.
17. Операционные расходы: понятие и их состав.
18. Приобретение недвижимости за счет привлеченных средств.
19. Источники финансирования недвижимости (финансирование за счет привлеченных средств).
20. Этапы получения ипотечного кредита.
21. Кредитный и процентный риски при ипотечном кредитовании.
22. Условия предоставления ипотечного займа.
23. Понятие «ипотечное кредитование».
24. Основные модели ипотеки.
25. Основные принципы оценки стоимости объектов недвижимости.
26. Ипотечно-инвестиционный анализ объекта недвижимости
27. Понятие, виды девелопмента. Участники процесса развития недвижимости. Функции девелопера.
28. Основные этапы развития недвижимости (девелопмента).

*Зачетное задание включает 1 теоретический вопрос из представленного перечня и 1 задачу из подраздела «Типовые задачи»*

### Критерии оценки:

- 50-66 баллов (оценка «Зачет») - наличие твердых знаний в объеме пройденного курса в соответствии с целями обучения, изложение ответов с отдельными ошибками, уверенно исправленными после дополнительных вопросов; правильные в целом действия по применению знаний на практике;
- 0-49 баллов (оценка «Незачет») - ответы не связаны с вопросами, наличие грубых ошибок в ответе, непонимание сущности излагаемого вопроса, неумение применять знания на практике, неуверенность и неточность ответов на дополнительные и наводящие вопросы.

### Тесты письменные и/или компьютерные\* Раздел 1 «Основные понятия экономики недвижимости»

Вопрос 1. Под понятиями «недвижимость» и «недвижимое имущество» подразумевают:

- 1) правовые отношения объектов недвижимости;
- 2) физическую сущность объектов;
- 3) совокупность имущественных прав, принадлежащих определенному лицу;
- 4) верно содержание пунктов 1 и 2;

5) верно содержание пунктов 1 и 3.

Вопрос 2. Определите, по каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:

- 1) неподвижность, материальность, долговечность;
- 2) неподвижность, высокая стоимость, долговечность;
- 3) уникальность, высокая стоимость, долговечность;
- 4) неподвижность, уникальность, высокая стоимость;
- 5) неподвижность, материальность, уникальность

Вопрос 3. Не является объектом недвижимости:

- 1) земельный участок;
- 2) плотина;
- 3) эстакада;
- 4) жилой дом;
- 5) автомобиль.

Вопрос 4. Может ли недвижимое имущество юридически переходить в движимое?

- 1) нет;
- 2) да;
- 3) может, но при условии, что утеряна его неразрывная связь с земельным участком;
- 4) может в отношении естественных природных объектов;
- 5) нет верного ответа.

Вопрос 5. Сущность объектов недвижимости заключается в триединстве категорий:

- 1) капитальная, правовая, экономическая;
- 2) экономическая, правовая, экологическая;
- 3) материальная, правовая, экономическая;
- 4) эксплуатационная, рыночная, правовая;
- 5) материальная, экономическая, экологическая.

Вопрос 6. Жизненный цикл объекта недвижимости:

- 1) это последовательность процессов существования объекта недвижимости от начала строительства до ликвидации;
- 2) это последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до конца строительства;
- 3) это последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до ликвидации;
- 4) это последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до начала реконструкции;
- 5) это последовательность процессов существования объекта недвижимости от начала строительства до начала реконструкции.

Вопрос 7. Какова хронологическая последовательность стадий жизненного цикла объектов недвижимости?

- 1) проектирования, моделирования, строительства, эксплуатации, закрытия;
- 2) предпроектная, проектирования, строительства, эксплуатации, ликвидации;
- 3) предпроектная, конструирования, строительства, эксплуатации, ликвидации;
- 4) предпроектная, проектирования, строительства, эксплуатации, закрытия;
- 5) моделирования, строительства, эксплуатации, закрытия, ликвидации.

Вопрос 8. В зависимости от продолжительности и характера использования выделяют жилье:

- 1) первичное, вторичное, третичное;
- 2) первое, второе, третье;
- 3) часто, умеренно, редко используемое;
- 4) пользующееся и не пользующееся спросом;
- 5) нет верного ответа.

Вопрос 9. Какая классификация объектов недвижимости установлена законом:

- 1) по географическому положению;
- 2) по сроку службы;
- 3) по стоимости объекта;
- 4) трехзвенная классификация;
- 5) двухуровневая классификация.

Вопрос 10. Из каких трех основных источников складывается рента?

- 1) земельного участка, природных благ, стоимости участка;
- 2) результата человеческой деятельности, уровня жизни и труда, формы законного владения;
- 3) природных благ, уровня жизни и труда, результата человеческой деятельности;
- 4) стоимости земельного участка, природных благ, предпринимательской деятельности на участке;
- 5) дары природы, обеспечения с помощью коммунального обслуживания определенного уровня жизни и труда, предпринимательской деятельности на участке.

Вопрос 11. Что включает структура рынка недвижимости?

- 1) объекты недвижимости;
- 2) субъекты недвижимости;
- 3) риелторов, покупателей и продавцов объектов недвижимости;
- 4) страховые компании, риелторов, покупателей и продавцов объектов недвижимости;
- 5) объекты и субъекты недвижимости.

Вопрос 12. К экономическим субъектам рынка недвижимости относятся:

- 1) профессиональные участники рынка недвижимости;
- 2) продавцы и покупатели объектов недвижимости;
- 3) арендодатели недвижимости;
- 4) арендаторы недвижимости;

5) все ответы верны.

Вопрос 13. Рынок недвижимости характеризуется:

- 1) видами объектов недвижимости и сделок с ними;
- 2) спросом и предложением;
- 3) покупательской способностью населения;
- 4) эластичностью спроса;
- 5) степенью износа объектов недвижимости.

Вопрос 14. Элементом субъектной структуры рынка недвижимости является:

- 1) риелторы как субъекты рынка недвижимости;
- 2) покупатель как неинституциональный участник рынка недвижимости;
- 3) судебная система как институциональный участник рынка недвижимости;
- 4) аналитики, занимающиеся оборотом ценных бумаг, обеспеченных с недвижимостью;
- 5) финансисты, занимающиеся кредитованием юридических лиц.

Вопрос 15. Затраты, связанные с осуществлением сделок с объектом недвижимости, это:

- 1) регистрационные издержки;
- 2) транзакционные издержки;
- 3) документационные издержки;
- 4) издержки обращения;
- 5) вмененные издержки.

Вопрос 16. При продаже зданий сооружений и иных объектов недвижимости кому принадлежит право на ту часть земельного участка, которая занята этими объектами?

- 1) покупателю;
- 2) продавцу;
- 3) государству;
- 4) риелтору;
- 5) органам местного самоуправления.

Вопрос 17. Государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это:

- 1) административный акт;
- 2) гражданско-правовой акт;
- 3) юридический акт;
- 4) правовой акт;
- 5) нет верного ответа.

Вопрос 18. Что при продаже коммерческого объекта стороны обязаны осуществлять в первую очередь?

- 1) государственную регистрацию права собственности на этот объект;
- 2) по передаточному акту произвести фактическую передачу объекта покупателю;
- 3) государственную регистрацию заключенного договора на его продажу;
- 4) государственную регистрацию права распоряжения на этот объект;
- 5) верно содержание пунктов 1 и 4.

Вопрос 19. Кому принадлежат права на объект недвижимости, возникшие до момента вступления в силу закона о регистрации прав на недвижимость?

- 1) государству;
- 2) арендодателю;
- 3) арендатору;
- 4) органам местного самоуправления;
- 5) собственнику без государственной регистрации.

Вопрос 20. При обмене квартир, когда необходимо передавать необходимые документы, ключи другой стороне?

- 1) после освобождения квартиры;
- 2) после того как будет зарегистрирован договор мены;
- 3) по мере необходимости;
- 4) по соглашению сторон;
- 5) не позже трех дней со дня регистрации договора

Вопрос 21. Какой орган осуществляет регистрацию прав на объекты недвижимости?

- 1) ГУ ИОН (городское управление инвентаризации и оценки недвижимости);
- 2) КУГИ (комитет по управлению городским имуществом);
- 3) КЗРиЗ (комитет по земельным ресурсам и землеустройству);
- 4) Росреестр (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии);
- 5) БТИ (бюро технической инвентаризации).

Вопрос 22. Какой документ не нужно предоставлять для регистрации прав?

- 1) заявление о государственной регистрации;
- 2) правоустанавливающий документ;
- 3) документ, удостоверяющий личность заявителя, либо заверенная нотариусом доверенность - для физических лиц, уставные документы - для юридических лиц;
- 4) сведения о заработной плате заявителя за 1 год с места работы - для физических лиц, справка из налоговой - для юридических лиц;
- 5) документ об оплате регистрации, услуг ГУ ГБР и госпошлины.

Вопрос 23. Сделки с недвижимостью бывают:

- 1) юридические и неюридические;
- 2) действительные и недействительные;

- 3) простые и сложные;
- 4) верно содержание пунктов 1 и 2;
- 5) верно содержание пунктов 1 и 3.

Вопрос 24. Какое право собственности у залогодателя отсутствует при ипотеке?

- 1) владение;
- 2) пользование;
- 3) распоряжение;
- 4) верно содержание пунктов 1 и 2;
- 5) нет верного ответа.

Вопрос 25. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента:

- 1) государственной регистрации;
- 2) согласия сторон;
- 3) нотариального заверения;
- 4) приватизации;
- 5) подписания.

Вопрос 26. Стороны, между которыми заключается договор ипотечного кредитования, - это:

- 1) банк (кредитор) и строительная организация;
- 2) заемщик и строительная организация;
- 3) банк (кредитор) и заемщик;
- 4) банк (кредитор), заемщик и строительная организация;
- 5) банк (кредитор), заемщик и риэлтор.

Вопрос 27. Основные составляющие ипотечного рынка:

- 1) рынок страхования, рынок недвижимости, ипотечно-инвестиционные компании;
- 2) ипотечные агентства, рынок недвижимости, федеральные ипотечные службы;
- 3) рынок ипотечных кредитов, рынок ипотечных ценных бумаг, рынок недвижимости;
- 4) ипотечные агентства, рынок ипотечных ценных бумаг, рынок недвижимости;
- 5) ипотечные агентства, рынок страхования, федеральные ипотечные службы.

Вопрос 28. Государственный жилищный сертификат - это:

- 1) документ на право получения жилья;
- 2) именной свидетельством на получение безвозмездной субсидии для приобретения жилья;
- 3) ценная бумага, обращающаяся на фондовом рынке;
- 4) документ на право получения ипотечного кредита с «шаровым платежом»;
- 5) нет верного ответа.

Вопрос 29. Процесс преобразования объекта недвижимости в результате строительных и иных работ или превращения его в другой новый объект недвижимости является:

- 1) редевелопментом;
- 2) девелопментом;
- 3) инвестиционной деятельностью;
- 4) реконструкцией;
- 5) модернизацией.

Вопрос 30. В настоящее время девелопмент риелторской фирмы направлен на:

- 1) создание новых объектов недвижимости с целью их продажи;
- 2) создание отделов коммерческой недвижимости;
- 3) увеличение операций по обмену недвижимости;
- 4) страхование объектов недвижимости;
- 5) посредническую деятельность.

## **Раздел 2 «Финансирование и управление недвижимым имуществом»**

Вопрос 1. Износ объектов недвижимости - это:

- 1) изменение физических свойств объекта вследствие аварии;
- 2) утрата полезности и стоимости не зависимо от причин ее вызвавших;
- 3) изменение технологического цикла в строительстве, в результате которого объект недвижимости вышел из строя;
- 4) снижение стоимости недвижимости вследствие негативного изменения его внешней среды под воздействием политических, экономических и других факторов;
- 5) уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта недвижимости, которое обусловлено несоответствием современным стандартам с точки зрения функциональной полезности.

Вопрос 2. Что понимается под ценой объекта недвижимости?

- 1) сметная стоимость объекта недвижимости;
- 2) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости;
- 3) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на рынке недвижимости;
- 4) стоимость, которая устанавливается непосредственно перед продажей;
- 5) фактические затраты на приобретение или создание объекта на момент начала его использования.

Вопрос 3. Что понимается под рыночной стоимостью объекта недвижимости?

- 1) сметная стоимость объекта недвижимости;
- 2) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости;
- 3) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях свободной конкуренции;
- 4) стоимость объекта недвижимости с учетом износа;
- 5) стоимость, которая устанавливается непосредственно перед продажей.

Вопрос 4. На основе какой стоимости рассчитывается страховая стоимость объектов недвижимости?

- 1) потребительской;
- 2) восстановительной;
- 3) ликвидационной;
- 4) первоначальной;
- 5) рыночной.

Вопрос 5. Первоначальная стоимость объекта недвижимости – это:

- 1) стоимость, которая устанавливается непосредственно перед продажей;
- 2) стоимость, устанавливаемая при проектировании объекта без учета непредвиденных затрат;
- 3) фактические затраты на приобретение или создание объекта на момент начала его использования;
- 4) сметная стоимость объекта недвижимости;
- 5) нет верного ответа.

Вопрос 6. Остаточная стоимость объекта недвижимости - это:

- 1) стоимость объекта недвижимости с учетом износа;
- 2) стоимость строительных материалов, которые остались неиспользованными при строительстве объекта недвижимости;
- 3) количество инвестиционных средств, оставшихся невостребованными;
- 4) восстановительная стоимость объекта недвижимости за минусом ликвидационной;
- 5) сметная стоимость объекта недвижимости за минусом непредвиденных затрат.

Вопрос 7. Часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, - это:

- 1) земельный фонд;
- 2) земельная площадь;
- 3) земельный участок;
- 4) condominium;
- 5) земельная полоса.

Вопрос 8. Объектами земельных отношений могут быть:

- 1) право на земельную долю;
- 2) земельные доли;
- 3) земельные паи;
- 4) земельный участок в определенных границах фиксированной площади и местоположения;
- 5) все ответы верны.

Вопрос 9. Лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного срочного пользования - это:

- 1) собственники земельных участков;
- 2) землепользователи;
- 3) землевладельцы;
- 4) арендаторы земельных участков;
- 5) обладатели сервитута.

Вопрос 10. Сервитут - это:

- 1) право ограниченного пользования чужим земельным участком;
- 2) отрезок времени, когда объект существует и в нем можно жить и работать;
- 3) искусственный объект недвижимости (постройка);
- 4) логистический терминал;
- 5) неделимый земельный участок.

Вопрос 11. Что подразумевается под принципами оценки объектов недвижимости?

- 1) четко установленные законом тезисы, на основе которых оценщик определяет цену объекта недвижимости;
- 2) свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости;
- 3) сумма индивидуального опыта оценщика и визуальной оценки объекта недвижимости, на основе которой устанавливается стоимость объекта недвижимости;
- 4) тенденции экономического поведения субъектов рынка недвижимости;
- 5) верно содержание пунктов 1 и 3.

Вопрос 12. В мировой практике применяют три основных подхода к оценке объектов

- 1) затратный, доходный, массовый;
- 2) затратный, сравнительный, доходный;
- 3) сравнительный, затратный, массовый;
- 4) затратный, экспертный, массовый;
- 5) индивидуальный, массовый, экспертный.

Вопрос 13. При оценке объекта недвижимости оценщики учитывают физический, . износы:

- 1) моральный и внешний;
- 2) экономический, технологический;
- 3) внешний, экономический;
- 4) функциональный, технологический;
- 5) устранимый, аварийный.

Вопрос 14. Отчуждение земельного участка без здания, находящегося на нем, невозможно, если:

- 1) здание является капитальным;
- 2) здание является строящимся;
- 3) здание и участок принадлежат одному собственнику;
- 4) возраст здания не превышает шести лет;

5) нет верного ответа.

Вопрос 15. Главным принципом при использовании земли является:

- 1) охрана земли;
- 2) рекультивация нарушенных земель;
- 3) соблюдение интересов проживающего на данном участке населения;
- 4) бережного использования земельного участков;
- 5) целевого использования земли.

Вопрос 16. Гудвилл - это разница.

- 1) между расчетной стоимостью объекта недвижимости и его ценой;
- 2) между рыночной стоимостью объекта недвижимости и его ценой;
- 3) между стоимостью бизнеса как единого целого и расчетной ценой его активов;
- 4) между расчетной стоимостью объекта недвижимости и его рыночной стоимостью;
- 5) между стоимостью бизнеса как единого целого и рыночной ценой его активов.

Вопрос 17. Основные методы оценки объектов недвижимости (выбрать лишнее):

- 1) метод прямой капитализации;
- 2) метод портфельных инвестиций;
- 3) метод связанных инвестиций;
- 4) кумулятивный метод;
- 5) нет верного ответа.

Вопрос 18. Основные этапы сравнительного метода оценки объектов недвижимости (выбрать лишнее):

- 1) сбор данных и изучение сделок;
- 2) временные корректировки и корректировки по сопоставимым объектам;+
- 3) расчет стоимости объекта методом капитализации;
- 4) вынесение решения о стоимости объекта;
- 5) нет верного ответа.

Вопрос 19. Регулирование риелторской деятельности может быть:

- 1) государственным;
- 2) общественным;
- 3) городским;
- 4) гражданским;
- 5) все ответы верны.

Вопрос 20. Предприниматель, организующий и реализующий наилучший из возможных вариантов развития объектов недвижимости, включая финансирование проекта - это:

- 1) инвестор;
- 2) девелопер;
- 3) руководитель проекта;
- 4) директор фирмы;
- 5) дилер.

**Критерии оценки: максимум 20 баллов**

18-20 баллов – если правильных ответов больше 84%

14-17 баллов – если правильных ответов 67-83%

10-13 баллов если правильных ответов 50-66%

0-9 баллов если правильных ответов меньше 50%

## Кейс-задача

### Рынок недвижимости-2017: в Ростове дешевеет жилье

Именно такая тенденция отмечена специалистами на рынке недвижимости города в 2016 году. Эксперты утверждают, что она скорее всего сохранится в 2017 году. И на нее не сможет существенно повлиять даже то, что приняты поправки в 214-ФЗ о долевом строительстве, значительно ужесточающие требования к застройщикам. Многие опасаются, что в связи с этим подорожают не только квартиры в новостройках, но и вторичное жилье. Однако эксперты не склонны к таким оценкам.

*– Безусловно, удорожание себестоимости строительства будет, – говорит руководитель отдела маркетинга и аналитики риелторской компании «Дон-МТ недвижимость», кандидат экономических наук Галина Борисовна Пивоварова. – Но вместе с тем есть рынок, который регулируется спросом и предложением. Поэтому скорее всего это будет не удорожание жилья для покупателя, а снижение маржинальной прибыли застройщиков.*

Крупный строительный бизнес не в восторге от такой перспективы, однако сегодня других вариантов развития событий для ростовских застройщиков не предполагается. Если посмотреть, например, на рынок ритейла, то он начинался со 150% наценкой на продукцию. Сейчас таких накруток уже давно нет. Если вы работаете в торговле за 25% прибыли – это уже хорошо.

### В РОСТОВЕ ПЕРЕИЗБЫТОК КВАРТИР

На сегодняшний день рынок недвижимости Ростова – это ярко выраженный рынок покупателя. У нас переизбыток предложений во всех сегментах: жилье эконом-класса, комфорт, бизнес, премиум. Вводятся все новые и новые объекты. Причем это уже не точечная застройка, а качественно иной уровень – комплексное освоение земель. В 2016 году было заложено жилья в два раза больше, чем в 2015 году! Количество предложений на рынке жилья просто зашкаливает – это чистой воды затоваривание рынка жилой недвижимостью.

Почему же предложение превышает спрос и за покупателями идет настоящая охота? Неужели жилье ростовчанам не нужно? Конечно, нужно.

Мы хотим улучшать свои жилищные условия, но нет возможности. Это желание, не обеспеченное рублем. Если взять общую экономическую ситуацию в стране, у нас наблюдается падение платежеспособности людей, увеличивается число бедных в стране. Так что жилья в Ростовской области строится много, но его не будут покупать такими объемами. В данной ситуации повышать цены за квадратный метр было бы крайне неосмотрительно.

### **ИПОТЕКА МНОГИМ НЕ ПО КАРМАНУ**

Не стоит также упускать тот момент, что вместе с 2016 годом закончилась программа господдержки ипотеки, которая дала большой виток развития первичному рынку. Спрос на время сместился в сторону новостроек, потому что процентная ставка по таким квартирам была значительно ниже. Сейчас ставки сравнялись (в среднем это 11,5-15% годовых), поэтому вторичный рынок становится вполне конкурентным. А это приведет к еще большему затовариванию рынка предложениями.

Вместе с тем объемы ипотеки не растут прежними темпами. И дело здесь не в процентных ставках, а банально в уверенности в завтрашнем дне. Кстати, в сегменте массового строительства доля ипотечных сделок достигает 70-85% от общего объема, в то время как в сегменте премиум-класса ипотеки нет вообще. Это говорит о том, что ипотекой пользуются не самые обеспеченные слои населения. Люди просто не знают, будет ли у них завтра работа, чтобы выплачивать кредит.

### **КВАРТИРЫ ДЕШЕВЕЮТ «ПО-ТИХОМУ»**

Поэтому в данный момент ростовчане наблюдают совсем обратную тенденцию – жилье в Ростове дешевеет! В 2017 году резко дорожать, равно как и сильно дешеветь, жилье не будет. Рост цены сдерживает объективный экономический фактор – падение платежеспособности. Сейчас некая стагнация на рынке, и цены больше смотрят в сторону снижения. Многие застройщики уже и так вынуждены снижать цену. Это делается не открыто, а обходными путями: скидки, акции, индивидуальный подход.

*– Никаких экономических предпосылок для подорожания жилья пока нет, – говорит Галина Пивоварова. – Корректировка ФЗ-214 о долевом строительстве, конечно, приведет к удорожанию. Но если это переложится на плечи клиентов – это означает для рынка просадку. Однозначно можно предположить только снижение маржинальной прибыли застройщиков. И вот тут они начнут биться за снижение себестоимости квадратного метра, оптимизировать все свои бизнес-процессы.*

И это не обязательно говорит об ухудшении качества. Скорее наоборот – это непозволительно в данной ситуации. Если кто-то ухудшит качество, то кто-то нет – и клиенты сместятся туда. Ведь есть разные стратегии: кто-то зарабатывает за счет высокой маржи, а кто-то за счет оборота. Наценку можно сделать небольшую, зато объекты будут продаваться быстро. Вообще строительный рынок жилой недвижимости сложен тем, что очень долгий оборот денег, на него влияет много моментов. Например, когда закладывался дом, была нехватка 1-комнатных квартир. А когда он построен, то уже переизбыток «однушек» и нехватка 3-комнатных, что мы сейчас и наблюдаем в Западном жилом массиве.

### **РОСТОВСКИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ СТАНОВИТСЯ МЕНЬШЕ**

Так что покупателей ждет во всех отношениях интересный год. Резко дорожать, равно как и сильно дешеветь, жилье не будет. Рост цены сдерживает объективный экономический фактор – падение платежеспособности. Так что рынок замер, а цены больше смотрят в сторону снижения.

Помимо насыщенности предложениями наметилась еще одна интересная тенденция – падение доли ростовских застройщиков на рынке жилой недвижимости, которая сейчас составляет 63% от общего числа объектов. Остальные – это Ставрополь, Краснодар, Москва, Екатеринбург. И эти новые застройщики принесли нам новое веяние – квартиры с ремонтом «под ключ» в массовом секторе. Почему так велик на них спрос?

Надо понимать, что рынок недвижимости перестал быть выгодным инструментом инвестиций. Это связано с тем, что предложений на рынке больше, чем покупателей. Выходят новые объекты, они интереснее предыдущих. Если раньше 25% клиентов покупали квартиры для перепродажи, то сейчас такого нет. Это перестало быть выгодным бизнесом, а те, кто зарабатывал на недвижимости, теперь ушли в ПИФы, инвестиционные фонды.

*– Я бы отметила, что рынок недвижимости становится непонятным для простого обывателя, и со временем эта тенденция будет только развиваться, – подчеркивает Галина Пивоварова. – Правильный выбор места, площади, планировок, инфраструктуры становится очень значимым.*

Сейчас большинство клиентов покупают жилье для себя – улучшить условия либо приобрести квадратные метры для детей. Не у всех есть возможность делать еще и ремонт. Люди вымотаны ипотекой, им хочется войти и жить. А это еще и выгодно, потому что, когда застройщик делает ремонт, он закупает стройматериалы по крупнооптовым ценам. Вот растут в Ростове, как грибы после дождя, новостройки с жильем «под ключ».

Кстати, большое число предложений на рынке жилой недвижимости привело к тому, что «просел» и рынок аренды. Квартиры успешно сдавались внаем тогда, когда не было массового строительства в сегменте эконом-класса. Сейчас дешевых квартир множество, и люди разумно рассуждают, что лучше будут платить за собственное жилье в ипотеку, чем «чужому дяде» в карман. Поэтому естественно рынок аренды переживает не



лучшие времена – ажиотажа не наблюдается. Так что, если вы покупатель или арендатор, то настали ваши времена! Застройщики снижать цену не хотят, но их заставит жизнь.

Источник: Банишевская Ю. Рынок недвижимости-2017: в Ростове дешевеет жилье  
<http://www.rostov.kp.ru/daily/26632/3651679/>

### Вопросы:

1. Определите факторы спроса на рынке жилой недвижимости в г. Ростове-на-Дону.
2. Определите факторы предложения на рынке жилой недвижимости в г. Ростове-на-Дону.
3. Почему в статье рынок недвижимости Ростова назван «ярко выраженным рынком покупателя»?
4. Почему при выраженной нехватке жилья новостройки не продаются?
5. В чем причина популярности нового формата в массовом секторе жилья – квартиры с ремонтом «под ключ»?
6. Каковы факторы снижения стоимости аренды жилой недвижимости?

### Критерии оценки: максимум 20 баллов

18-20 баллов - если студент ответил на все поставленные вопросы, продемонстрировав наличие глубоких исчерпывающих знаний в рамках поставленных программой курса целями и задачами обучения; грамотное и логически стройное изложение материала при ответе.

14-17 балла - если студент ответил на все поставленные вопросы, продемонстрировав наличие твердых и достаточно полных знаний по пройденной программе дисциплины; правильные действия по применению знаний на практике, четкое изложение материала, допускаются отдельные логические и стилистические погрешности.

10-13 баллов - если студент ответил на большинство поставленных вопросов, продемонстрировав наличие твердых знаний в объеме пройденного курса в соответствии с целями обучения; изложение ответов с отдельными ошибками, уверенно исправленными после дополнительных вопросов; правильные в целом действия по применению знаний на практике.

1-9 баллов - если студент выполнил менее 50% задания, и/или неверно указал варианты решения.

0 баллов – если решение отсутствует

## Вопросы для коллоквиумов

### Раздел 1 «Основные понятия экономики недвижимости»

1. Дайте определение понятию «недвижимость» в соответствии с ГК РФ.
2. Перечислите основные признаки объектов недвижимости. Какой признак объектов недвижимости является первичным?
3. Перечислите основные характеристики недвижимого имущества как физического объекта.
4. Перечислите основные характеристики недвижимого имущества как объекта экономических отношений.
5. Перечислите основные характеристики недвижимого имущества как объекта правовых отношений.
6. Перечислите основные характеристики недвижимого имущества как объекта социальных отношений.
7. Классифицируйте объекты недвижимости по происхождению объекта.
8. Классифицируйте объекты недвижимости по функциональному назначению.
9. Какие объекты недвижимости относятся к коммерческой недвижимости.
10. Дайте определение понятию «рынок недвижимости».
11. Перечислите основных субъектов рынка недвижимости.
12. Какие субъекты рынка недвижимости относятся к институциональным?
13. Какие функции выполняют институциональные участники рынка недвижимости?
14. Перечислите виды деятельности неинституциональных участников рынка недвижимости?
15. Какие функции осуществляют на рынке недвижимости девелоперы?
16. По каким признакам можно классифицировать рынок недвижимости?
17. Классифицируйте рынок недвижимости по виду сделок.
18. Назовите особенности вторичного рынка жилой недвижимости.
19. Существует ли взаимосвязь между первичным рынком и вторичным рынком жилья, в чем она проявляется?
20. Что такое эластичность предложения жилья по цене?
21. Приведите примеры из истории России, когда на рынке недвижимости срабатывал феномен Гиффена.
22. Дайте определение «земельный участок» с точки зрения ГК РФ.
23. Что такое субъекты и объекты земельных отношений.
24. Объясните, в чем состоит разграничение собственности на землю?
25. Что понимается под землеустройством и землеустроительным процессом?
26. На какие категории земель разделен земельный фонд в России?
27. Что такое земельный кадастр?
28. Какие правомочия образуют содержание права собственности?
29. Какие существуют основания возникновения, прекращения и перехода права собственности?
30. Что такое «вещное право» и какие виды вещных прав существуют в законодательстве Российской Федерации?
31. Что такое право хозяйственного ведения?
32. Что такое право оперативного управления?
33. Что такое право бессрочного (постоянного) пользования?

34. Что такое право пожизненного наследуемого владения?
35. Что такое сервитут? Какие существуют виды сервитутов?
36. Какие правомочия существуют у арендатора недвижимости?
37. Какое вещное право дает его обладателю правомочие по распоряжению недвижимостью?
38. Какая обязанность возникает у собственника недвижимости, в отношении которой установлен сервитут?

## **Раздел 2 «Финансирование и управление недвижимым имуществом»**

1. Объясните понятие стоимости денег с учетом фактора времени.
2. Что такое дисконтирование?
3. Дайте определение понятию «компаундинг».
4. Что такое аннуитет?
5. Что такое эффективная ставка доходности?
6. Цена объекта недвижимости и стоимость объекта недвижимости – это одно и то же?
7. Чем отличаются стоимость воспроизводства и стоимость замещения объекта оценки?
8. Перечислите принципы оценки недвижимости.
9. Сформулируйте принцип предельной продуктивности.
10. В чем заключается принцип наиболее эффективного использования земельного участка.
11. Зачем определяется наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости?
12. Что входит в операционные расходы?
13. Дайте определение следующим понятиям: «ипотека», «залог» и «закладная».
14. Что такое андеррайтинг объектов недвижимости?
15. Какие факторы риска существуют при андеррайтинге объектов недвижимости первичного рынка?
16. Какие факторы риска существуют при андеррайтинге объектов недвижимости вторичного рынка?
17. Какие квалификационные коэффициенты рассчитываются при анализе платежеспособности и кредитоспособности заемщика?
18. Каким образом рассчитываются аннуитетные платежи по ипотеке?
19. Какой кредит выгоднее для заемщика – с дифференцированными платежами или аннуитетными?

### **Критерии оценки: максимальная оценка – 20 баллов**

10-20 баллов - выставляется студенту, если:

- было сформулировано и проанализировано большинство обсуждаемых проблем;
- были сделаны собственные выводы, которые отличаются от выводов других студентов;
- были продемонстрированы адекватные методы для идентификации и решения проблемы информации;
- приведенные в итоге анализа аргументы находятся в соответствии с ранее выявленными проблемами, сделанными выводами, оценками и использованными аналитическими методами.

0 -9 баллов – в противном случае

## **Типовые задачи**

### **1 Задачи репродуктивного уровня**

1. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 11 млн. рублей, обнаружены признаки физического износа. Стоимость воспроизводства оценена на уровне 10 500 000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?
2. Действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 1000 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%. Чему равна стоимость данного объекта?
3. Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5. От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 400 000 рублей в квартал, а чистый операционный доход составляет 100 000 рублей в месяц. Определите стоимость оцениваемого склада.

### **2 Задачи реконструктивного уровня**

4. Аналитику была предоставлена следующая информация. В жилом комплексе насчитывается пятьдесят квартир (единиц) с двумя спальнями. Месячная ставка арендной платы по каждой из квартир составляет 400,00 долл. Все арендные договора заключаются на один год. Когда новый арендатор подписывает договор, в качестве подарка он получает черно- белый телевизор. Цена телевизора равна 100,00 долл. Среднегодовая оборачиваемость квартир составляет 40%. Период времени, необходимый в среднем для того, чтобы арендатор занял пустующую квартиру, равен 2 месяцам. Кроме того, плохие долги оцениваются в 0,5 от каждого процента подлежащей выплате арендной платы. Вознаграждение управляющего определено в 5000,00 долл. в год, для проживания в данном комплексе ему бесплатно предоставляется квартира.

Дополнительно каждый год он получает 4000,00 долл. за заполнение деклараций о подоходном налоге для арендаторов. Постоянные расходы по комплексу составляют 50 000,00 долл., переменные — 200,00 долл. на каждую занятую квартиру в расчете на год. В резерв на замещение отчисляется 3% действительного валового дохода. Заполните следующий отчет о доходах:

- а. Потенциальный валовой доход.
  - б. Минус: Поправка на уровень загрузки и плохие долги.
  - в. Плюс: Прочий доход.
  - г. Действительный валовой доход.
  - д. Минус: Текущие операционные расходы.
  - е. Минус: Резерв на замещение
  - ж. Чистый операционный доход.
5. Многоквартирный комплекс был приобретен за 1 500 000 долл. Денежный платеж покупателя составил 500 000 долл., кроме того, сроком на 25 лет им был взят первый ипотечный кредит на сумму 1 000 000 долл. под 12% годовых с ежемесячными платежами. Через десять лет объект был перепродан; после вычета затрат на совершение сделки остаток денежных средств составил 2,5 млн. долл. На протяжении первых пяти лет владения объектом чистый операционный доход составлял 170 000 долл. в год., в последующие 5 лет — 230 000 долл. в год.
- а. Каким был ежегодный денежный поток в течение первых и последних пяти лет?
  - б. Какой была ставка денежных поступлений на собственный капитал на протяжении первых пяти лет? В течение последних 5 лет?
  - в. Каков остаток ипотечного долга в конце 10-го года?
  - г. Какова выручка инвестора от перепродажи после вычета суммы непогашенного долга?

### 3 Задачи творческого уровня

6. Ваше предприятие построило отдельное стоящее здание на собственные средства (50%) и банковские кредиты (50%) общей стоимостью 10,0 млн.руб. Банковский кредит был выдан на 2 года, т.е. со сроком погашения через год после окончания строительства по 20% годовых. Для того, что ввести в эксплуатацию производство необходимо 5 млн.руб., которых у предприятия нет. Есть три варианта решения:
- А. Взять в банке заем 5 млн. руб. под залог здания и, начав свое дело, вернуть заемные средства и проценты;
  - Б. Сдать это помещение в аренду и, постепенно накопив средства, открыть свое дело;
  - В. Продать это здание по рыночной стоимости, превышающей сметную на 50% расплатиться с банком, а остаток средств направить на имеющихся и арендуемых площадях.

Дайте предпочтительный вариант с учетом современного состояния рынка недвижимости с необходимым обоснованием.

7. Предприятие, используя средства акционеров и собственные накопления, строит здание. Общая сметная стоимость здания - 250 млн. руб. В процессе строительства выясняется, что денежных средств для завершения строительства недостаточно (объем капитальных вложений к этому времени составил 170 млн.руб., тогда как необходимо еще 190 млн.руб.). Ваши предложения по решению этой проблемы с необходимыми пояснениями.
8. Предприятие государственной формы собственности (балансодержатель) имеет излишки помещений, содержание которых негативно отражается на результатах его хозяйственной деятельности. Дайте возможные варианты этой проблемы с обоснованием.
9. Предприятие, используя средства акционеров и собственные накопления, строит здание. Общая сметная стоимость здания - 250 млн. руб. В процессе строительства выясняется, что денежных средств для завершения строительства недостаточно (объем капитальных вложений к этому времени составил 170 млн.руб., тогда как необходимо еще 190 млн.руб.). Ваши предложения по решению этой проблемы с необходимыми пояснениями.
10. Частное лицо на торгах по распродаже имущества предприятия- банкрота купило участок земли под застройку. При оформлении прав на собственность участка выяснилось, что на этом участке имеется здание, которое принадлежит бывшему предприятию. Ваши действия, если вы покупатель земельного участка. Опишите их.
11. Государственное унитарное предприятие пришло к выводу, что ему недостаточно площадей для организации производства. Обоснуйте варианты решения этой проблемы с необходимыми комментариями. Пояснение. Ответ на вопрос каждого из заданий имеет многовариантность. В соответствии с действующим законодательством, нормативными документами необходимо аргументировано, экономически обосновано дать свое привлечение дополнительных экономических показателей с учетом ситуации на рынке недвижимости.

**Критерии оценки: максимум 40 баллов**

34-40 баллов - если студент решил все рекомендованные задачи, правильно изложил все варианты их решения, аргументировав их.

25-33 балла - если студент решил не менее 7 рекомендованных задач, правильно изложил все варианты решения, аргументировав их.

20-25 баллов - если студент решил не менее 5 рекомендованных задач, правильно изложил все варианты их решения, аргументировав их.

1-19 баллов - если студент выполнил менее 5 задач, и/или неверно указал варианты решения.

0 баллов – если решение отсутствует

### Ответы на Типовые задачи

1. 12 500 000
2. 9 800 000
3. 9 600 000

Потенциальный валовой доход	240000
Минус: Поправка на уровень загрузки и плохие долги	21656
Плюс: Прочий доход	0
Действительный валовой доход	218344
Минус: Текущие операционные расходы	68667
Минус: Резерв на замещение	6550
Чистый операционный доход	143127

4. а. 43 613 и 103 613  
б. 8,72% и 20,72%  
в. 877 564 Р  
г. 1 622 436 Р

### 3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания результатов освоения образовательной программы.

Процедуры оценивания включают в себя текущий контроль и промежуточную аттестацию.

Текущий контроль успеваемости проводится с использованием оценочных средств, представленных в п. 2 данного приложения. Результаты текущего контроля доводятся до сведения студентов до промежуточной аттестации.

Промежуточная аттестация проводится в форме зачета. **Зачет по совокупности выполненных работ в течение семестра** проводится по окончании изучения дисциплины, но до начала экзаменационной сессии. Обучающиеся, освоившие дисциплину, не набравшие минимума баллов, необходимых для получения зачета, или желающие повысить итоговый оценочный балл, проходят зачет в письменном виде или в виде электронного тестирования.

Результаты проведения процедуры в обязательном порядке проставляются преподавателем в зачетные книжки обучающихся и зачётные электронные ведомости, представляемые в дирекцию Института магистратуры.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ  
«Экономика недвижимости»**

Учебным планом предусмотрены следующие виды занятий:

- лекции;
- лабораторные занятия.

В ходе лекционных занятий происходит приобретение студентами комплексных знаний о принципах и закономерностях функционирования и развития рынка недвижимости, о методах управления и оценки объектов недвижимости, о росте и меле рынка недвижимости в экономической системе государства, даются рекомендации для самостоятельной работы и подготовке к практическим занятиям.

В ходе лабораторных занятий углубляются и закрепляются знания студентов по ряду рассмотренных на лекциях вопросов, происходит ознакомление с методами оценки недвижимости и их применением в практической деятельности; формирование представления о стратегии и тактике управления недвижимостью организации в современной рыночной экономике.

При подготовке к лабораторным занятиям каждый студент должен:

- изучить рекомендованную учебную литературу;
- изучить конспекты лекций;
- подготовить ответы на все вопросы по изучаемой теме.

В процессе подготовки к лабораторным занятиям студенты могут воспользоваться консультациями преподавателя.

Вопросы, не рассмотренные на лекциях и лабораторных занятиях, должны быть изучены студентами в ходе самостоятельной работы. Контроль самостоятельной работы студентов над учебной программой курса осуществляется в ходе занятий методом устного опроса или посредством тестирования. В ходе самостоятельной работы каждый студент обязан прочитать основную и по возможности дополнительную литературу по изучаемой теме, дополнить конспекты лекций недостающим материалом, выписками из рекомендованных первоисточников. Выделить непонятные термины, найти их значение в энциклопедических словарях.

Для подготовки к занятиям, текущему контролю и промежуточной аттестации студенты могут воспользоваться электронно-библиотечными системами. Также обучающиеся могут взять на дом необходимую литературу на абонементе университетской библиотеки или воспользоваться читальными залами.