

Министерство образования и науки Российской Федерации  
НОВОСИБИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ – «НИНХ»

Кафедра " " "

**МЕТОДИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО  
ПО ОРГАНИЗАЦИИ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ  
СТУДЕНТОВ ОЧНОЙ ФОРМЫ ОБУЧЕНИЯ**

Учебная дисциплина  
**ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Для студентов, обучающихся по направлению  
5: 0503 «Экономика»,  
по профилю «Экономика предприятий и организаций»

Новосибирск 2018

## ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ К ПРАКТИЧЕСКИМ (СЕМИНАРСКИМ) ЗАНЯТИЯМ _____	4
1.1. Организация самостоятельной работы студентов по подготовке к практическим (семинарским) занятиям _____	4
1.2. Содержание практических (семинарских) занятий _____	5
РАЗДЕЛ 2. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ЗАПЛАНИРОВАННОГО ВИДА САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ _____	13
РАЗДЕЛ 3. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ _____	18
3.1. Список вопросов для подготовки к экзамену (зачёту) _____	18
3.2. Общие положения проведения экзамена (зачёта) _____	21
Приложение 1 _____	22

## **РАЗДЕЛ 1. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ К ПРАКТИЧЕСКИМ (СЕМИНАРСКИМ) ЗАНЯТИЯМ**

Цель и задачи самостоятельной работы

Основная цель самостоятельного обучения по курсу «Экономика недвижимости» состоит в закреплении системы знаний, умений и практических навыков, необходимых для функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы предпринимательской деятельности.

Задачи самостоятельного обучения:

1. Усвоить основные понятия;
2. Ознакомиться с основными аспектами предпринимательской деятельности на рынке недвижимости;
3. Выработать практические навыки систематизации и анализа информации о рынке недвижимости;
4. Ознакомиться с современными подходами и методиками оценки недвижимости;
5. Выработать логику принятия решений.

### **1.1. Организация самостоятельной работы студентов по подготовке к практическим (семинарским) занятиям**

Студенту рекомендуется следующая схема подготовки к семинарам:

1. Внимательно ознакомиться с планом семинарского занятия, понять самоценность каждой из проблем предлагаемых к обсуждению, их взаимосвязь в рамках отдельного семинара и внутри курса в целом;
2. Проработать конспект лекций, составить структурный тезис-план к каждому из вопросов семинара;
3. Обратиться к источникам рекомендованной учебной и дополнительной литературы, а также найденным самостоятельно, отыскать необходимые для конкретизации проблематики материалы и внимательно с ними ознакомиться;

4. Подготовить развернутый устный ответ на каждый из вопросов семинара, на основе анализа полученных фактологических и эмпирических данных, и в соответствии с временным регламентом занятия;

5. При затруднениях сформулировать вопросы к преподавателю, обратиться к нему за консультацией на любом из этапов подготовки к занятиям.

Формой текущего контроля самостоятельного изучения студентом отдельных тем является опрос с применением образовательных технологий, отраженных в Рабочей программе учебной дисциплины.

По отдельным темам (темы № 1, 5, 7) предусмотрено проведение тестирования, целью которого является определение степени усвоения студентами понятий, категорий и терминов данной темы.

По темам № 8 предусмотрено написание доклада, целью которого является определение степени усвоения студентами отдельных категорий данной темы, умение систематизировать собранную информацию и наглядно представлять самостоятельно сделанные выводы. Выполненное домашнее задание демонстрируется и комментируется студентом во время проведения практического (семинарского) занятия.

По результатам представленных работ предусмотрены дифференцированные оценки, учитывающиеся при осуществлении промежуточного контроля по учебной дисциплине «Экономика недвижимости».

## **1.2. Содержание практических (семинарских) занятий**

Практические (семинарские) занятия по дисциплине «Экономика недвижимости» проводятся в соответствии с учебно-тематическим планом и планом практических занятий, отраженных в рабочей программе.

### **Тема 1. Недвижимое имущество и его виды**

Вопросы для подготовки студентов к практическому (семинарскому) занятию:

1. Понятие и признаки недвижимости. Основные признаки недвижимости.

2. Характеристика видов объектов недвижимости: участков недр, обособленных водных объектов, лесов и многолетних насаждений, зданий и сооружений, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, а также предприятия как имущественного комплекса.
3. Общая классификация объектов недвижимости. Особенности недвижимости как товара.
4. Жизненный цикл объектов недвижимости.

**Задания для самостоятельной работы:**

1. По вопросу №1 выписать определение понятия недвижимости.

**Библиографические источники:**

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. федер. закона от 18.06.2008 № 181-ФЗ) // СПС КонсультантПлюс.

**Тема 2. Операции на рынке недвижимости.**

Вопросы для подготовки студентов к практическому (семинарскому) занятию:

1. Сущность и виды операций на рынке недвижимости.
2. Объекты государственной регистрации.
3. Вещные права на недвижимое имущество: право собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения, сервитута, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
4. Процедура государственной регистрации объектов недвижимости. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**Задания для самостоятельной работы:**

1. На выбор студента подготовить сообщение по одному из вопросов (перечисленных в вопросах с 2 по 4).

**Библиографические источники:**

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. федер. закона от 18.06.2008 № 181-ФЗ) // СПС КонсультантПлюс.

2. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / Под общей ред. П.Г. Грабового . Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс», М.: Издат-во «АСВ», 1999.-563с.

### **Тема 3 . Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка**

Вопросы для подготовки студентов к практическому (семинарскому) занятию:

1. Сущность и особенности российского рынка недвижимости.
2. Структура рынка недвижимости: субъекты, объекты, спрос, предложение, цена, конкурентоспособность недвижимости, менеджмент, маркетинг, инфраструктура. Содержание элементов.
3. Основные признаки рынка недвижимости.
4. Функции рынка недвижимости: ценообразующая, регулирующая, коммерческая, санационная, информационная, посредническая, стимулирующая, инвестиционная и социальная.
5. Субъекты рынка недвижимости.
6. Классификация рынков недвижимости.
7. Жилищные кооперативы.
8. Государственное регулирование российского рынка недвижимости: сущность, цели, принципы регулирования.
9. Саморегулируемые организации профессиональных участников рынка недвижимости.

#### **Задания для самостоятельной работы:**

1. Составить план и законспектировать ответ на вопрос № 8.

#### **Библиографические источники:**

1. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости Учебник 2-е изд.; перераб. и доп.-М.; «Маркетинг», 2006.

### **Тема 4. Ценообразование на рынке недвижимости**

Вопросы для подготовки студентов к практическому (семинарскому) занятию:

1. Оценка недвижимости как важнейшая функция системы управления.
2. Роль оценщика и его права при оценке стоимости имущества
3. Факторы, влияющие на цену объекта недвижимости: физические, социальные, экономические, политические (административные) и экологические.
4. Время жизни и износ объектов недвижимости.
5. Классификация видов стоимости недвижимости.

6. Принципы оценки стоимости недвижимости: принципы, основанные на представлениях пользователя; принципы, связанные с объектом недвижимости; принципы, связанные с рыночной средой.
7. Мировая практика в оценке стоимости недвижимости.

**Задания для самостоятельной работы:**

1. Составить план и законспектировать ответ на вопрос № 8.

**Библиографические источники:**

1. Болдырев В.С., Федоров Л.Е. Введение в теорию оценки недвижимости: Конспект учебного курса. — М.: Азбука, 1997.
2. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / Под общей ред. П.Г. Грабового . Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс», М.: Издат-во «АСВ», 1999.-563с.

**Тема 5.** Опыт осуществления ситуационного анализа, прогноза и стратегического планирования в Российской Федерации.

Вопросы для подготовки студентов к практическому (семинарскому) занятию:

1. Сущность затратного метода, его преимущества и недостатки.
2. Области применения затратного метода оценки недвижимости, ограничительные условия.
3. Содержание основных этапов процедуры оценки недвижимости затратным методом.
4. Оценка рыночной стоимости земельного участка.
5. Определение стоимости воспроизводства и стоимости замещения зданий и сооружений количественным методом, методом учета затрат по укрупненным конструктивным элементам и видам работ, методом сравнительных единиц, методом объектов-аналогов.
6. Определение общего накопительного износа зданий и сооружений, как завершающий этап оценки недвижимости затратным методом.
7. Понятия износа как уменьшения рыночной стоимости недвижимости и бухгалтерского износа, их отличие и назначение.
8. Виды износа в зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости: физический, функциональный, внешний, устранимый.
9. Мировая практика оценки износа.
10. Классификация методов износа.

**Задания для самостоятельной работы:**

1. Составить план и законспектировать ответ на вопрос № 4.

### **Библиографические источники:**

1. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.Я. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.
2. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости: уч.пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006. – 463 с.

### **Тема 6. Доходный метод оценки недвижимости**

Вопросы для подготовки студентов к практическому (семинарскому) занятию:

1. Содержание доходного метода оценки недвижимости, его преимущества и недостатки.
2. Процесс проведения оценки.
3. Принципы доходного метода: принципы ожидания, замещения, спроса и предложения, вклада.
4. Метод прямой капитализации.
5. Алгоритм расчета стоимости недвижимости. Коэффициент капитализации, методы его расчета.
6. Метод оценки с помощью дисконтирования денежного потока. Схема расчета чистого операционного дохода.

### **Задания для самостоятельной работы:**

1. Ознакомиться с методами расчета коэффициента капитализации
2. Подготовить план конспекта по вопросу 2
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.Я. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.
4. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости: уч.пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006. – 463 с.

### **Тема 7. Оценка недвижимости методом прямого сравнения продаж**

Вопросы для подготовки студентов к практическому (семинарскому) занятию:

1. Принципы, лежащие в основе оценки недвижимости методом прямого сравнения продаж (рыночным методом).



2. Модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости при данном методе.
3. Последовательность этапов реализации метода сравнения продаж.
4. Анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости.
5. Определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения). Разработка моделей, связывающих единицы сравнения с показателями сравнения, корректировок показателей по рынкам.
6. Основное правило корректировки. Методы выполнения корректировок: анализ парного набора данных, регрессивный анализ, анализ вторичного рынка, качественный анализ.
7. Основные элементы сравнения: переданные права собственности на недвижимость, условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости, условия продажи (чистота сделки), динамика сделок на рынке, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, отклонения от целевого использования и наличие движимого имущества.
8. Метод валовой ренты как частный случай общего метода сравнения продаж.

#### **Задания для самостоятельной работы:**

1. Выбрать 4 аналогичных варианта покупки недвижимости и с помощью методов корректировок рассчитать его стоимость.

#### **Библиографические источники:**

1. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости: уч.пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006. – 463 с.
2. Экономика недвижимости: Учебное пособие.- М: Дело, 1999. – 328с.

### **Тема 8. Ипотечное кредитование и ценные бумаги на рынке недвижимости**

Вопросы для подготовки студентов к практическому (семинарскому) занятию:

1. Понятие термина «ипотека».
2. Возникновение и развитие ипотечного кредитования в России.
3. Ипотека как способ обеспечения обязательств.
4. Особенности ипотечного кредитования.
5. Принципы и ограничения ипотечного кредитования.
6. Нормативно-правовая база, регламентирующая процедуру ипотеки в РФ. Понятие предмета «ипотеки».

7. Субъекты ипотечного кредитования: заемщики, кредиторы, продавцы жилья, риэлтерские организации, страховые компании, оценочные агентства, инвесторы, Правительство.
8. Основные методы ипотечного кредитования недвижимости: кредит с нарастающими платежами, канадский ролlover и т.д. Виды кредитования недвижимости в особых целях : методы финансирования нового строительства, методы финансирования строящегося жилья, методы финансирования проектов по освоению земли, финансирование недвижимости продажей в рассрочку.
9. Обращение ценных бумаг на рынке недвижимости.

#### **Задания для самостоятельной работы:**

1. Составить план и законспектировать ответ на вопрос №7 и 8.
2. Подготовить доклад по вопросам 2, 3, 4, 8, 9

#### **Библиографические источники:**

3. Экономика недвижимости: Учебное пособие.- М: Дело, 1999. – 328с.
4. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости: уч.пособие. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006. – 463 с.
5. Болдырев В.С., Федоров Л.Е. Введение в теорию оценки недвижимости: Конспект учебного курса. — М.: Азбука, 1997.
6. Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. — М.: Финансы и статистика, 1996.

#### **Тема 9. Налогообложение недвижимости и сделок по ней**

Вопросы для подготовки студентов к практическому (семинарскому) занятию:

1. Система налогов и сборов в сфере недвижимости.
2. Налогообложение юридических лиц.
3. Налог на имущество предприятий. Налогооблагаемая база налога на имущество юридических лиц. Льготы по налогу на имущество предприятий.
4. Налогообложение сделок с недвижимостью. Налогообложение при сделках купли-продажи объекта недвижимости (налоговые вычеты).
5. Налог на имущество физических лиц: плательщики, объект налогообложения, налоговая база, ставки налогов. Плата за землю.

#### **Задания для самостоятельной работы:**

1. Подготовить выступление по вопросу № 3 с использованием рекомендуемых библиографических источников и электронных информационных ресурсов и ресурсов Internet.

2. По вопросу № 5 подготовить доклад.

**Библиографические источники:**

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. федер. закона от 18.06.2008 № 181-ФЗ) // СПС КонсультантПлюс.

2. Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. — М.: Финансы и статистика, 1996.

## **РАЗДЕЛ 2. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ЗАПЛАНИРОВАННОГО ВИДА САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ**

Согласно Рабочим учебным планам подготовки студентов очной формы обучения по направлению 080100.62 «Экономика», по профилю «Экономика предприятий и организаций» предусмотрено выполнение следующих видов самостоятельной работы - в 5-ом семестре: двух рефератов.

### **2.1 Общие положения**

Целью написания реферата по учебной дисциплине «Ресурсное обеспечение регионального управления» на заданную тему – является проведение аналитической работы, выполняемой на основе преобразования документальной информации, раскрывающая суть изучаемой темы и отражающий различные точки зрения на исследуемый вопрос, включая точку зрения самого автора.

Основная задача написания реферата заключается в выработке у студентов навыков и умений по использованию законодательных, нормативных и инструктивных актов, критическому осмыслению и обобщению литературных источников, а также способности дать оценку различным точкам зрения, встречающимся в научной литературе и СМИ по исследуемому вопросу и формирование собственной (авторской) точки зрения.

### **2.2. Общие требования к выполнению реферата**

Перечень тем для написания рефератов определяются кафедрой экономики и предпринимательства.

Студенты определяют тему рефератов по таблице выбора в соответствии с последней цифрой номера зачетной книжки. В отдельных случаях студент может выбрать тему курсовой работы, не включенную в предложенную тематику, но при этом ему следует обосновать целесообразность ее изучения и получить согласие преподавателя.

*Таблица для выбора номера темы реферата*

	Предпоследняя цифра номера зачетной книжки студента									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Номер темы из списка тем для написания рефератов	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Работа по написанию реферата начинается с составления плана. План должен отражать основную идею реферата, раскрывать содержание темы. При написании следует руководствоваться библиографическим списком Рабочей программы учебной дисциплины. При подборе литературы следует обращаться к каталогам и библиографическим справочникам библиотеки университета, ГПНТБ, Для целей анализа могут быть использованы материалы СМИ и интернет - ресурсы.

Реферат пишется в течение семестра. Сроки представления работ на кафедру:

реферат № 1 - 1 октября в рамках соответствующего семестра учебного года,

реферат № 2 - 1 ноября в рамках соответствующего семестра учебного года,

Срок проверки реферата преподавателем - 10 календарных дней с момента предоставления студентом данного вида работы на кафедру.

### 2.3 Требования к структуре, объему и содержанию реферата

Структурными элементами реферата являются: титульный лист, оглавление, введение, основная часть (подразделенная на параграфы), заключение, библиографический список.

Объем реферата 15-20 страниц машинописного текста (не считая библиографического списка).

Во введении должна быть отражена актуальность раскрываемой темы, сформулирована цель и задачи предстоящего исследования, раскрыта структура реферата, дано краткое описание её составных элементов.

Содержание основной части должно точно соответствовать теме и полностью ее раскрывать. Основная часть реферата содержит пять параграфов.

В первом - втором параграфе на основе обзора литературы и статистических материалов раскрывается сущность исследуемой проблемы (приводятся понятия, определения, классификации, принципы). В третьем - четвертом анализируются различные подходы к решению исследуемой проблемы. В пятом - излагается собственная позиция автора, раскрываются тенденции развития научной мысли в рамках заданной темы, определяются недостатки существующих точек зрения на исследуемую проблему и разрабатываются рекомендации по их искоренению.

Заключение реферата (3-4 страницы) имеет форму синтеза полученных в работе результатов. В нем последовательно, логически стройно излагаются основные выводы, наиболее существенные результаты исследования, корреспондирующие с целями и задачами работы, сформированными во введении.

Библиографический список включает все источники, изученные в ходе выполнения работы.

#### 2.2.4 Критерии оценки реферата

В соответствии с установленными правилами реферат оценивается на «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

Оценки «отлично» заслуживает реферат, в котором полно и всесторонне раскрыто теоретическое содержание темы, дан глубокий критический анализ существующего положения, содержится творческий подход к решению проблемных вопросов, сделаны обоснованные выводы, предложения и даны рекомендации.

Оценки «хорошо» заслуживает реферат, в котором содержание изложено на высоком теоретическом уровне, правильно сформулированы выводы, но отсутствует ярко выраженная обозначенная авторская позиция по исследуемому вопросу и не проявлено творческих способностей в понимании и изложении материала.

Оценки «удовлетворительно» заслуживает реферат, в котором в целом раскрыты теоретические вопросы, сделаны в основном правильные выводы, но недостаточно убедительно аргументированы, авторская позиция по исследуемому вопросу отсутствует.

Оценки «неудовлетворительно» заслуживает реферат, который в целом не отвечает предъявленным требованиям и содержит ошибки, обнаруживающие серьезные пробелы в знаниях автора реферата.

### 2.2.5 Требования к форме представления реферата

При необходимости на каждом из этапов написания реферата студентом может быть получена индивидуальная консультация у преподавателя в целях устранения потенциально возможных ошибок и несоответствий. По факту представления работы на кафедру, реферат считается завершенным видом самостоятельной работы студента.

Представление реферата на кафедру обязательно должно быть в виде распечатанного машинописного текста, оформленного в соответствии с установленными требованиями (см. Приложение 1).

### 2.2.6 Рекомендуемые темы для написания рефератов

#### *Список тем для написания реферата № 1*

1. Становление рынка недвижимости в РФ. Основные проблемы.
2. Государственное регулирование рынка недвижимости в РФ. Характеристика законодательной и нормативной базы.
3. Регистрация прав собственности: на жилую и нежилую недвижимость. Основные проблемы.
4. Приватизация и оформление земли. Основные проблемы.
5. Анализ цен на рынке недвижимости в НСО: первичное жилье (рассмотреть динамику за последние 5 лет). Прогнозы.
6. Анализ цен на рынке недвижимости в НСО: вторичное жилье (рассмотреть динамику за последние 5 лет). Прогнозы.
7. Риски на рынке недвижимости. Сущность и виды рисков.
8. Страхование объектов недвижимости.
9. Налогообложение недвижимости и сделок с ней.
10. Способы инвестирования в недвижимость. Характеристика финансирования инвестиций в недвижимость.

#### *Список тем для написания реферата № 2*

1. Особенности функционирования рынка недвижимости РФ.
2. Ипотечный кризис в США: сущность, причины, перспективы.



3. Возникновение и развитие ипотечного кредитования в России.
4. Принципы и ограничения ипотечного кредитования в России. Нормативно-правовая база, регламентирующая процедуру ипотеки в РФ.
5. Обращение ценных бумаг на рынке недвижимости. Эмиссия и обращение облигаций с ипотечным покрытием. Обращение ипотечных сертификатов участия.
6. Дарение и наследование недвижимости.
7. Способы мошенничества на рынке недвижимости и пути их предотвращения
8. Иностранные инвестиции на рынке недвижимости в России.
9. Иностранные инвестиции на рынке недвижимости в России.
10. Международные стандарты оценки недвижимости

### **РАЗДЕЛ 3. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ**

Видом промежуточной аттестации студентов, обучающихся по направлению 080100.62 «Экономика», по профилю «Экономика предприятий и организаций» является зачет.

#### **3.1. Список вопросов для подготовки к зачёту**

Содержание законодательных и нормативных актов, регулирующих вопросы недвижимости.

2. Понятие «недвижимость», характеристика критериев, его определяющих.

3. Классификация объектов недвижимости.

4. Характеристика основных признаков недвижимости.

5. Характеристика объектов государственной регистрации. Виды вещных прав на недвижимое имущество.

6. Содержание процедуры государственной регистрации объектов недвижимости.
7. Определение рынка недвижимости, сущность и значение.
8. Особенности инвестиций в недвижимость. Эффективность и источники финансирования инвестиций в недвижимость.
9. Основные элементы системы рынка недвижимости.
10. Основные признаки рынка недвижимости.
11. Функции рынка недвижимости: краткая характеристика, реализация на практике.
12. Субъектный состав рынка недвижимости, функции, выполняемые каждым их субъектов.
13. Классификация рынков недвижимости по различным признакам.
14. Определение земельного участка как особой группы недвижимости, основные категории земель.
15. Сущность и значение оценки стоимости недвижимости как одной из важнейших функций
16. Права и обязанности оценщика недвижимости.
17. Классификация факторов, влияющих на уровень стоимости объекта недвижимости.
18. Содержание договора и отчета оценки недвижимости.
19. Классификация видов стоимости недвижимости в зависимости от различных признаков. Примеры использования видов стоимости.
20. Характеристика принципов оценки стоимости недвижимости пользователя.
21. Характеристика принципов оценки стоимости, связанных с объектом недвижимости.
22. Характеристика принципов оценки стоимости недвижимости, относящихся к внешней среде.
23. Сущность затратного метода оценки недвижимости, его преимущества, недостатки, область применения.

24. Содержание основных этапов процедуры оценки недвижимости затратным методом.
25. Определение стоимости воспроизводства и стоимости замещения зданий и сооружений.
26. Содержание и различие оценочного и бухгалтерского износов.
27. Виды износа в зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости.
28. Метод сравнения продаж, как метод оценки износа: содержание, формула накопления износа.
29. Метод эффективного износа, как метод оценки износа: содержание, формула накопления износа.
30. Метод разбиения, как метод оценки износа: последовательность оценки всех видов износа.
31. Сущность доходного метода оценки недвижимости, его преимущества и недостатки,
32. Классификация принципов доходного метода оценки недвижимости.
33. Последовательность процесса проведения оценки недвижимости доходным методом.
34. Содержание метода прямой капитализации. Область его применения.
35. Использование коэффициента капитализации при расчете стоимости недвижимости. Методы расчета коэффициента капитализации.
36. Содержание метода дисконтирования денежного потока, как составной части доходного метода оценки недвижимости.
37. Принципы, лежащие в основе оценки недвижимости методом прямого сравнения продаж.
38. Модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж.
39. Последовательность этапов реализации метода сравнения продаж в процессе оценки недвижимости.

40. Сущность техники корректировок в процессе оценки недвижимости методом прямого сравнения продаж.

41. Содержание основных методов выполнения корректировок в процессе оценки недвижимости методом прямого сравнения продаж.

42. Характеристика основных элементов сравнения, используемых в методе сравнения продаж

43. Содержание метода валовой ренты как частного случая общего метода сравнения продаж при оценке недвижимости.

44. Последовательность реализации метода валовой ренты при оценке недвижимости.

45. Сущность и функции ипотечного кредитования.

46. Содержание нормативно-правовой базы ипотечного кредитования в РФ.

47. Характеристика субъектов в ипотечном кредитовании.

48. Обращение ценных бумаг на рынке недвижимости.

49. Основные проблемы ипотечного кредитования в РФ.

50. Система налогов и сборов в сфере недвижимости.

51. Особенности налогообложения в сделках с недвижимостью.

### **3.2. Общие положения проведения зачёта**

Зачет проводится в устной или письменной форме на усмотрение преподавателя. Структура билета:

Билеты для подготовки к зачёту по дисциплине «Экономика недвижимости» включают два вопроса (из перечня, приведенного в пункте 3.1).

При подготовке ответов студентом должны быть систематизированы знания, полученные в ходе самостоятельного изучения отдельных разделов и тем, на практических (семинарских) занятиях, в процессе работы с литературой.

В содержании ответа на вопросы билета следует придерживаться понятийного аппарата, определенного Рабочей программой учебной дисциплины и содержанием лекционного материала.

Ответ должен быть развернутым, но при этом лаконичным, логично выстроенным. Приветствуется обращение внимания на практические ситуации, приведение примеров.

Ответ оценивается дифференцированно, в зависимости от уровня представленных студентом знаний, степени его компетентности в предметной области учебной дисциплины «Экономика недвижимости». Овладение студентом элементами компетенций «знать» соответствует удовлетворительной оценке по дисциплине (то есть пороговому уровню освоения структурных элементов компетенции), «знать» и «уметь» соответствует оценке «хорошо», «знать», «уметь» и «владеть» - оценке «отлично».

Оценка «зачтено» соответствует критериям оценок - от «отлично» до «удовлетворительно». Оценка «не зачтено» соответствует критерию оценки - «неудовлетворительно».

## Приложение 1

### *Требования к оформлению различных видов самостоятельной работы студентов*

Самостоятельная работа студентов выполняется с применением компьютерных печатающих устройств при использовании текстового редактора Microsoft Office Word. Иллюстративный материал (графики, диаграммы и т. п.) выполняется в Excel. Работа выполняется на белой бумаге на одной стороне листа А4 (210×297 мм) через 1,5 интервала, шрифтом Times New Roman, 14 пт., форматирование текста по ширине, заголовков — по центру; страница должна иметь поля: левое – 2,5 см, правое – 1,5 см, верхнее – 2 см, нижнее – 2 см. Абзацный отступ – 1,25 см. Титульный лист (доклада, письменной самостоятельной работы или эссе) выполняется по установленной форме:

Министерство образования и науки Российской Федерации

Новосибирский государственный университет экономики и управления – «НИНХ»

Кафедра экономики и предпринимательства

Учебная дисциплина: Экономика недвижимости

ВИД СРС<sup>1</sup>

на тему: «.....»

Выполнил:

Студент (ФИО)

Номер группы:

Проверил: ФИО преподавателя

Дата регистрации на кафедре: «\_\_» \_\_\_\_\_ 20 г.

(Год) 20\_

---

<sup>1</sup> ВИД СРС – видами самостоятельной работы студентов в рамках изучения дисциплины «Ресурсное обеспечение регионального управления», могут быть такие, как: доклад, реферат, эссе, репродуктивная контрольная работа и т.д.