



1920

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Филиал Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения  
высшего профессионального образования  
«Кубанский государственный университет»  
в г. Тихорецке

Кафедра экономики и менеджмента

УТВЕРЖДАЮ  
Директор филиала

\_\_\_\_\_ Е.Н. Астанкова

02 сентября 2013г.

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС ПО ДИСЦИПЛИНЕ

**ОПД.В.4.2 ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Специальность 080504.65 Государственное и муниципальное управления

Квалификация (степень) выпускника – менеджер

Форма обучения: очная

Курс 3 семестр 6

Тихорецк  
2013

## **1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **Цель дисциплины:**

вооружение обучаемых необходимыми знаниями в области управления недвижимостью, формирование практических навыков в такой сфере деятельности, как: определение различных видов стоимости объектов недвижимости.

### **Задачи дисциплины:**

– исследование методов наиболее эффективного использования недвижимости наук в организации процесса самоуправления муниципального образования;

– подготовка высококвалифицированных специалистов в сфере экономики недвижимости муниципального образования, умеющих разрабатывать эффективные хозяйственные управленческие решения.

## 2. СОДЕРЖАНИЕ И СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ

Название темы	Количество часов			
	Всего	Лекции	Семинары	Самостоятельная работа
1 Недвижимое имущество как объект оценки	14	2	2	10
2 Рынок недвижимости: его структура и механизмы функционирования	18	4	2	12
3 Особенности процесса оценки недвижимости в условиях современного рынка	20	4	4	12
4 Правовые аспекты оценки недвижимости	18	4	4	10
5 Подходы к оценке объектов недвижимости	20	4	4	12
Итого:	90	18	16	56

## **Тема 1. Недвижимое имущество как объект оценки.**

Понятие, экономический смысл и значение терминов оценка, имущество и недвижимость, доходный, затратный и сравнительный подходы в оценке. Экономическая необходимость и целесообразность оценки недвижимости. Роль оценочной деятельности в хозяйственных структурах. Оценщик, оценочная фирма. Их положение в экономической структуре общества. Техническая экспертиза объектов недвижимости. Особенности работы оценщика при освидетельствовании объекта оценки. Описание объекта оценки при составлении отчета.

### *Семинарское занятие*

#### *Вопросы для повторения*

1) Какие нормативные документы являются основанием для проведения оценки? Охарактеризуйте их.

2) Какие макроэкономические показатели необходимо учитывать при формировании массива внешней информации о недвижимости? Назовите и охарактеризуйте источники информации, которые могут быть использованы при сборе внешней информации?

3) Что включает в себя анализ информации о состоянии рынка недвижимости и смежных рынков? Какие источники информации могут использоваться при этом?

4) Для чего нужна внутренняя информация о рынке недвижимости? Каковы основные источники ее получения?

5) Охарактеризуйте внутреннюю документацию, которая необходима для проведения оценки объекта недвижимости? Каков порядок её заполнения?

6) Каким образом электронные средства коммуникации могут быть использованы в процессе сбора информации рынке недвижимости?

7) Спектр, какой информации специализированных справочников и программных продуктов может быть использован оценщиком в процессе оценки недвижимости?

8) Какие задачи решает оценщик при осмотре объекта оценки?

9) Составьте отчет об описании и оценке объекта недвижимости?

10) Как Гражданский кодекс РФ определяет недвижимое имущество? Как трактуется недвижимое имущество в нормативных документах?

11) Что такое субъекты и объекты земельных отношений. Объясните, в чем состоит разграничение собственности на землю?

12) Что понимается под землеустройством и землеустроительным процессом?

#### *Вопросы для обсуждения*

1) Являются ли леса и многолетние насаждения как объекты недвижимости благом и источником дохода?

2) Какой государственный орган (орган местного самоуправления) выступает от лица собственника при приватизации предприятий как особых объектов недвижимости в вашем районе (городе). Какова правовая основа деятельности такого органа?

3) Приведите примеры постановки задач землеустройства в области промышленности.

### **Тест 1 Недвижимое имущество как объект оценки**

1. Для определения объема необходимой информации следует:

- а) изучить договор об оценке и техническое задание на оценку;
- б) провести интервью с заказчиком и собственником;
- в) рассчитать предварительную стоимость объекта оценки;
- г) составить отчет об оценке;
- д) проанализировать макроэкономические показатели;
- е) проанализировать состояние рынка недвижимости;
- ж) провести осмотр и техническую экспертизу.

2. Сбор внешней информации предполагает:

- а) сбор данных о физических характеристиках объекта оценки;

- б) анализ политических и социальных факторов;
- в) анализ макроэкономических показателей;
- г) анализ общей конъюнктуры и перспектив развития рынка недвижимости;
- д) анализ внутренней документации объекта оценки;
- е) анализ затрат на строительство объекта оценки.

3. При анализе затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки не могут использоваться:

- а) справочник оценщика «Промышленные здания»;
- б) сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости и Укрупненных показателей стоимости строительства;
- в) справочники Means, Marshal & Swift и др. зарубежные справочники;
- г) сметы строительства;
- д) программы правительства и прогнозы.

4. Из каких источников нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки?

- а) интервью с заказчиком/собственником объекта оценки;
- б) интервью с представителем технической службы объекта оценки;
- в) исследования международных финансовых организаций;
- г) технический паспорт;
- д) осмотр и техническая экспертиза;
- е) учебные пособия и методические руководства по оценке.

5. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра объекта:

- а) обязательно лишь в исключительных случаях;
- б) обязательно;
- в) обязательно только в случае, когда заказчиком являются государственные органы;
- г) обязательно, если заказчик/собственник не предоставляет подробного описания объекта оценки;
- д) не обязательно.

6. При осмотре объекта оценки необходимо провести его фотографирование:

- а) верно;
- б) неверно.

7. При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:

- а) дате составления отчета об оценке;
- б) дате подписания договора на оценку;
- в) дате составления технического задания на оценку;
- г) дате последнего осмотра объекта оценки;
- д) дате последнего капитального ремонта объекта оценки;
- е) последней отчетной дате (последней дате составления бухгалтерского баланса и приложений к нему).

8. При описании состояния объекта оценки для ориентировочной оценки физического износа зданий не требуется проводить:

- а) описание состояния несменяемых конструкций зданий;
- б) описание состояния внутренних конструктивных элементов;
- в) описание рынка недвижимости.

9. Понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество» определяют:

- а) правовые отношения;
- б) физический объект;
- в) все перечисленное.

10. Установите соответствие:

1) кондоминиум	а) организация, в которой собственники жилья объединяют свои доли в общем имуществе и вносят их
----------------	---

	в качестве паевого вклада в уставный капитал;
2) товарищество собственников жилья	б) единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости;
3) жилищный кооператив	в) объединение собственников жилья, при образовании которого все участники сохраняют за собой оба вида имущественной собственности

11. По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:

- а) неподвижность, материальность, долговечность;
- б) неподвижность, высокая стоимость, долговечность;
- в) уникальность, высокая стоимость, долговечность.

12. Расположите в хронологической последовательности стадии жизненного цикла объектов недвижимости:

- а) строительства;
- б) предпроектная;
- в) закрытия;
- г) эксплуатации;
- д) проектирования.

13. Выполнение каких функций может взять на себя девелопер:

- а) инвестора;
- б) управляющего проектом;
- в) все перечисленное.

14. Искусственные объекты могут быть полностью построены и готовы к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относиться к ...

15. В зависимости от продолжительности и характера использования выделяют жилье:

- а) первичное, вторичное, третичное;
- б) первое, второе, третье;
- в) часто, умеренно, редко используемое.

16. Коммерческие объекты недвижимости - это:

- а) объекты, приносящие доход;
- б) объекты, создающие условия для извлечения дохода;
- в) все перечисленное.

17. Вторым этапом продажи предприятия как особого объекта недвижимости является:

- а) передача предприятия по передаточному акту;
- б) государственная регистрация права собственности покупателя на приобретение предприятия;
- в) заключение договора купли-продажи и его государственная регистрация.

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

- а) земельный участок;
- б) земельный фонд;
- в) земельная площадь.

19. К землям ..... относятся земли, которые имеют особо природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.

20. Объектами земельных отношений могут быть:

- а) земельный участок в определенных границах фиксированной площади и местоположения;
- б) право на земельную долю;
- в) все перечисленное.

21. Общий порядок выполнения отдельных землеустроительных действий - это:

- а) изучение состояния земель;
- б) землеустроительный процесс;
- в) земельные отношения.

## Литература

- 1) Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. № 135-ФЗ//
- 2) Симонов Ю.Ф., Домрачев Л.Б.. Экономика недвижимости. Учебное пособие для вузов.- Ростов н\Дон: «МарТ», 2004.-224с.
- 3) [www.rosim.ru](http://www.rosim.ru) – Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом
- 4) [www.valuer.ru](http://www.valuer.ru) – Портал российских оценщиков

### Тема 2. Рынок недвижимости: его структура и механизмы функционирования

Структура рынка недвижимости. Цели анализа рынка недвижимости, факторы спроса и предложения. Определение емкости рынка недвижимости. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости. Жилищное строительство, ипотека. Комбинированное финансирование жилищного строительства. Управление недвижимым имуществом. Общие черты и различия рынка недвижимости и рынка капитала. Уровень риска на рынке недвижимости.

#### Семинарское занятие

##### Вопросы для повторения

- 1) Каковы функции рынка недвижимости?
- 2) Охарактеризуйте подходы к формированию инфраструктуры рынка недвижимости, имеющиеся в научной литературе?
- 3) Кто является главным экономическим субъектом рынка недвижимости? Охарактеризуйте его деятельность.
- 4) Что представляет собой земельное законодательство?
- 5) Как Вы понимаете такую дефиницию, как: «инвестирование объектов недвижимости»?
- 6) Какие существуют виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости. Как они реализуются на практике?
- 7) Что такое *девелопмент*?
- 8) Как вы понимаете следующие термины: «*риэлтер*» и «*риэлтерская деятельность*».
- 9) Какими основными документами регулируются взаимоотношения риэлтеров?
- 10) Что значит управлять недвижимостью?
- 11) Перечислите виды недвижимого имущества, которые могут быть объектом доверительного управления.
- 12) Что такое потенциальный доход от арендной платы?

##### Вопросы для обсуждения

- 1) Охарактеризуйте основные этапы становления отечественного рынка недвижимости.
- 2) Каково содержание программы развития рынка недвижимости? Выявите социальный и экономический аспекты данной программы.
- 3) Охарактеризуйте состояние жилищной реформы в России.
- 4) Какие законодательные акты, регулируют жилищные отношения в России? Охарактеризуйте их.
- 5) Что такое приватизация государственной и муниципальной собственности? Какими правовыми документами она регулируется?
- 6) Охарактеризуйте классификацию банковских кредитов.
- 7) Сущность ипотеки: юридический и экономический аспект.
- 8) Основные участники жилищного инвестирования в классических схемах.
- 9) Сущность рынка ипотечных кредитов и рынка ипотечных ценных бумаг.

##### Ситуации для анализа

- 1) Какое из нижеприведенных утверждений является верным? Почему?:
  - а) частные инвестиции осуществляются федеральными, региональными и местными органами власти;
  - б) чем выше величина процентной ставки, тем больше объем спроса на банковский кредит;
  - в) отношения по залогу между сторонами определяются дополнительным соглашением;

г) с юридической точки зрения ипотека - рыночный инструмент оборота имущественных прав на объекты недвижимости, позволяющий привлекать дополнительные финансовые средства для реализации любых проектов.

2) Как соотносятся между собой нижеприведенные тезисы (верны, неверны, взаимоисключающие, дополняющие друг друга). Дайте объяснение:

а) кредитное учреждение при реализации двухуровневой схемы ипотечного кредитования получает доход на переуступке закладных и комиссионные за их обслуживание;

б) ипотечная финансово-инвестиционная компания при реализации двухуровневой схемы ипотечного кредитования получает доход за счет дополнительной эмиссии первичных закладных;

3) Приведите аргументы в поддержку следующих утверждений:

а) «Сдерживающим фактором развития рынка облигационных займов в России является нерациональный порядок налогообложения операций»;

б) «Финансовая привлекательность схемы применения простого векселя для проведения взаиморасчетов по строительству жилья заключается в том, что строительная организация, принимая вексель, учит его с дисконтом»;

в) «Договор долевого участия в строительстве является важным и обязательным документом, который регламентирует отношения между участниками подобной схемы финансирования недвижимости»;

г) «Фонд развития жилищного строительства является сложной системой».

4) Какое из нижеприведенных высказываний является верным? Объясните почему:

а) сущность девелопмента можно выразить как преобразование объекта недвижимости в результате ремонтных работ с сооружениями;

б) брокерская деятельность на российском рынке недвижимости не может регламентироваться требованиями национальных стандартов профессиональной деятельности.

5) Какие саморегулируемые оценочные организации действуют в Краснодарском крае.

6) Определите лимитную величину арендной платы для офисного помещения. Исходные данные:

Площадь -	100 м <sup>2</sup>
Затраты управляющей компании:	
заработная плата	22 320 р.
материалы	1 245 р.
амортизация	600 р.
накладные расходы	12% от прямых затрат
плановые накопления	15 000 р.
балансовая стоимость	1 160 000 р.

## Тест 2. Рынок недвижимости: его структура и механизмы функционирования

1. Какие из нижеперечисленных особенностей не относятся к инвестициям в недвижимость?

а) нетрадиционные денежные потоки;

б) потенциальный рост стоимости земли;

в) износ зданий и сооружений;

г) гибкие условия финансирования;

д) более низкий уровень риска по сравнению с инвестициями в финансовые активы;

е) отдельные юридические права;

ж) стратифицированные рынки (узкие локализованные);

з) все перечисленное верно.

2. Какие из нижеперечисленных параметров не учитываются при сегментации рынка недвижимости?

а) по использованию;

б) по географическому признаку;

в) по цене;

г) по типу прав собственности;

д) по ставке доходности.

3. Укажите источники риска, не характерные для инвесторов в незаложенную недвижимость:

а) риск типа собственности;

б) риск местоположения;

- в) кредитный риск;
- г) риск физического износа и старения;
- д) риск законодательного регулирования и изменения налогообложения;
- е) инфляционный риск;
- ж) риск реинвестирования;
- з) все перечисленное.

4. Уровень риска инструментов инвестирования в недвижимость по сравнению с инвестициями в финансовые активы определяется:

- а) уровнем ликвидности;
- б) ставкой доходности инвестированного капитала;
- в) уровнем контроля;
- г) всем вышеперечисленным.

5. Избыточное инвестирование в недвижимость обусловлено:

- а) влиянием рынка капитала на рынок недвижимости;
- б) неэластичным спросом на рынке недвижимости;
- в) ростом стандартной нормы свободной недвижимости;
- г) ростом предложения на рынке недвижимости в период, когда стоимость строительства превышает стоимость недвижимости.

6. Предложение на рынке недвижимости в краткосрочном периоде:

- а) неэластично;
- б) высокоэластично.

7. Предложение на рынке недвижимости в долгосрочном периоде:

- а) неэластично;
- б) высокоэластично.

8. Что включает структура рынка недвижимости:

- а) объекты недвижимости;
- б) субъекты недвижимости;
- в) все перечисленное.

9. Применение какого из подходов к формированию инфраструктуры рынка недвижимости ведет к синхронизации процессов реформирования рынка и обеспечению их наивысшей эффективности:

- а) комплексного;
- б) социального;
- в) транзакционного.

10. К экономическим субъектам рынка недвижимости относятся:

- а) профессиональные участники рынка недвижимости;
- б) продавцы (арендодатели);
- в) все перечисленное.

11. Анализ ситуации на ... и ... международных рынках недвижимости позволяет сделать однозначный вывод, что, как правило, стоимость 1 м<sup>2</sup> объекта недвижимости на ... рынке превышает его же аналог на ....

12. По каким аналитическим характеристикам определяется положение рынка недвижимости:

- а) по данным о состоянии этого рынка на определенную дату;
- б) по тенденции развития отдельных секторов рынка недвижимости;
- в) все перечисленное.

13. Формирование системы государственного учета объектов недвижимости связано с переходом от ... ( ... ) принципа учета к ... ( ... ) учету.

14. Какая программа может служить примером создания предпосылок для привлечения собственных средств населения на рынок недвижимости:

- а) «Свой дом» в рамках программы «Жилище»;
- б) «Свой дом» в рамках программы «Крестьянский дом»;
- в) ни один из перечисленных вариантов.

15. К основным целям государственной жилищной политики можно отнести:

- а) создание условий для реализации гражданами их конституционных прав на жилище;
- б) гарантию полных прав собственности в жилищной сфере;
- в) все перечисленное.

16. Каков главный принцип идеологии Земельного Кодекса РФ:

- а) приоритет охраны земель перед использованием их в качестве недвижимости;
- б) приоритет использования земель в качестве недвижимости перед их охраной;
- в) использование земель без расстановки приоритетов.

17. Какую функцию выполняют гражданско-правовые способы защиты прав собственности на землю:

- а) восстановительную;
- б) компенсационную;
- в) все перечисленное.

18. Совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения, — это:

- а) жилищное законодательство;
- б) жилищное право;
- в) жилищные отношения.

19. Минимальная цена возможного отчуждения государственного или муниципального имущества - это:

- а) расчетная цена;
- б) плановая цена;
- в) нормативная цена.

#### Литература

- 1) Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник.- СПб.: Питер.- 2012.
- 2) Грязнова А.Г. Федотова М.А. Оценка недвижимости : Учебник.-М.: Финансы и статистика, 2011.

### Тема 3. Правовые аспекты оценки недвижимости

Нормативно-правовые акты в оценке недвижимости. Особенности права собственности на жилое помещение. Регулирование оценочной деятельности. Международные стандарты оценки. Правовые основы стандартизации в Российской Федерации. Профессиональная сертификация и лицензирование оценщиков. Используемые стандарты стоимости.

#### Семинарское занятие

##### Вопросы для повторения

- 1) Что такое право собственности?
- 2) Какие существуют основания для возникновения, прекращения и перехода права собственности?
- 3) Основания принудительного прекращения права собственности?
- 4) В каких случаях принудительного изъятия частной собственности требуется ее оценка?
- 5) В каких случаях осуществляется судебное и внесудебное изъятие частной собственности.
- 6) Что такое «вещное право»? Какие виды вещных прав существуют в законодательстве Российской Федерации?
- 7) Что такое право хозяйственного ведения?
- 8) Что такое право оперативного управления?
- 9) Что такое право бессрочного (постоянного) пользования?
- 10) Что такое право пожизненного наследуемого владения?
- 11) Что такое сервитут? Виды сервитутов
- 12) Какая обязанность возникает у собственника недвижимости, в отношении которой установлен сервитут?
- 14) Что такое «государственная регистрация»?
- 15) Какие отношения регулирует Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ»?
- 16) Что такое лицензионные требования?
- 17) Основания приостановления, отзыва лицензии?
- 18) Охарактеризуйте процесс становления института оценки в период проведения экономических реформ?
- 19) Что такое «вещь» и что такое «имущество»?

##### Вопросы для обсуждения

1) Какие формы регулирования оценочной деятельности могут применяться? Посредством чего осуществляется регулирование оценочной деятельности?

2) Какие существуют документы для регулирования оценочной деятельности на международном уровне? Имеет ли право Россия их использовать? Какая организация является представителем профессиональных интересов оценщиков России на международном уровне?

3) Охарактеризуйте процесс лицензирования оценочной деятельности в США?

4) Каким образом осуществляется саморегулирование в Европе? Какие стандарты приняты на европейском уровне и в чем заключается их практическая значимость?

5) Охарактеризуйте процесс регулирования оценочной деятельности в России?

6) Что представляет собой процесс сертификации услуг по оценке? Как осуществляется квалификация и сертификация профессиональных оценщиков за рубежом и в России?

#### *Ситуации для анализа*

1) *Составьте* договор аренды, предметом которого является коммерческий объект недвижимости.

2) *Приведите* полное наименование органа государственной регистрации прав на объекты недвижимости и сделок с ними, действующего в вашем регионе. Перечислите его основные функции.

3) Определите, какие элементы содержит «система налогообложения недвижимости».

### **Тест 3. Правовые аспекты оценки недвижимости**

1. На основании какого решения возможно отчуждение имущества у собственника?

а) по решению суда;

б) на основании решения органов местного самоуправления без предварительного и равноценного возмещения;

в) по решению соответствующих государственных органов принудительное отчуждение имущества для государственных нужд при условии предварительного и равноценного возмещения;

г) по решению органов законодательной и исполнительной власти в РФ без предварительного и равноценного возмещения.

Какие два ответа из этих вопросов верны?

2. Чем обусловлен момент перехода права собственности на недвижимое имущество по договорам и иным сделкам?

а) фактом государственной регистрации в соответствующих государственных органах;

б) фактической передачей этого имущества, если законом и договором не предусмотрено иное.

Какой ответ является верным?

3. Может ли стать собственником недвижимого имущества, в силу приобретательной давности, лицо, владеющее этим имуществом на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или другого ограниченного вещного права?

а) да;

б) нет.

4. С какого момента следует исчислять начало течения срока приобретательной давности для бесхозяйного объекта недвижимого имущества?

а) с момента оформления разрешительной документации в органах власти и местного самоуправления;

б) с момента фактического получения имущества во владение и пользование;

в) с момента истечения срока исковой давности для собственника об истребовании своего имущества.

Какой ответ на этот вопрос правильный?

5. Какие вещные, в том числе ограниченные вещные, права на недвижимое имущество подлежат обязательной государственной регистрации?

а) право собственности;

б) право хозяйственного ведения;

в) право оперативного управления;

г) право пожизненного наследуемого владения;

д) право постоянного (бессрочного) использования;

е) ипотека (залог недвижимости);

ж) сервитут;

- з) доверительное управление имуществом;
- и) право аренды более одного года;
- к) иные права в случаях, предусмотренных законодательством;
- л) все вышеперечисленное.

6. Обязан ли орган, осуществляющий государственную регистрацию прав по запросу правообладателя, предоставлять ему информацию о лицах, получавших сведения об объекте недвижимости, на который он имеет права?

- а) да;
- б) нет.

7. Что является основанием для проведения оценки недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»?

- а) договор;
- б) протокол намерений;
- в) задание на оценку;
- г) решение государственного уполномоченного органа, регулирующего оценочную деятельность;
- д) письмо с согласием заключить договор на оценку имущества;
- е) решение, определение суда, арбитражного и третейского суда о проведении оценки

недвижимого имущества.

### ***Регулирование оценочной деятельности***

1. Кто устанавливает критерии при регулировании оценочной деятельности?

- а) профессиональное сообщество оценщиков;
- б) оценочная компания;
- в) государственные органы;
- г) аудиторская компания;
- д) пользователь услуг по оценке.

2. Какой орган уполномочен Правительством РФ контролировать осуществление оценочной деятельности в Российской Федерации?

- а) Министерство по налогам и сборам РФ;
- б) Российский Фонд федерального имущества;
- в) Министерство имущественных отношений Российской Федерации;
- г) Финансовая академия при Правительстве РФ;
- д) Российское общество оценщиков.

3. Какой нормативный документ впервые ввел лицензирование оценочной деятельности в Российской Федерации?

- а) Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- б) Федеральный закон «Об акционерных обществах»;
- в) Международные стандарты оценки;
- г) Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»;
- д) Стандарты Российского общества оценщиков.

4. Какая организация разрабатывает Международные стандарты оценки?

- а) Министерство имущественных отношений Российской Федерации;
- б) Международный комитет по стандартам оценки;
- в) Европейская группа ассоциаций оценщиков (The European Group of Valuers Associations -

TEGoVA);

- г) Российское общество оценщиков;
- д) Организация объединенных наций (ООН).

5. Какая из нижеперечисленных организаций является полномочным представителем Российской Федерации в Международном комитете по стандартам оценки и в Европейской группе ассоциаций оценщиков?

- а) Российское общество оценщиков;
- б) Российский союз оценщиков;
- в) Министерство государственного имущества Российской Федерации;
- г) Национальная палата оценщиков;
- д) Все вышеперечисленные организации

*Литература*

- 1) Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. № 135-ФЗ
- 2) Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса: учебник, М: Финансы и статистика, 2010 г.
- 3) [www.mrsa.ru](http://www.mrsa.ru) – Российское общество оценщиков
- 4) [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru) – Виртуальный клуб оценщиков

#### **Тема 4. Процесс оценки недвижимости в условиях современного рынка**

Основные виды стоимости недвижимости. Цели оценки недвижимости. Принципы оценки недвижимости. Основные подходы к оценке недвижимости. Основы теории стоимости денег во времени. Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершенных строительством. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости.

##### *Семинарское занятие*

##### *Вопросы для повторения*

- 1) С какой целью проводится оценка недвижимости?
- 2) Чем отличаются стоимость, цена и затраты?
- 3) Каким образом определяются потребительная и меновая стоимости объектов недвижимости?
- 4) Какие факторы оказывают влияние на величину меновой стоимости недвижимости?
- 5) Дайте определение инвестиционному проекту. Назовите его характерные признаки.
- 6) Основные различия простых и усложненных методов оценки инвестиционных проектов?
- 7) В чем различие между индивидуальной оценкой недвижимости и массовой?
- 8) Какие основные функции реализуются в системе массовой оценки недвижимости?
- 9) Охарактеризуйте основные этапы проведения массовой оценки недвижимости.
- 10) Основные составляющие базовой «оценочной» модели недвижимости?

##### *Вопросы для обсуждения*

- 1) Охарактеризуйте признаки стоимости пользования объектами недвижимости и формы их проявления.
- 2) Что такое стоимость в обмене объектов недвижимости? Формы ее проявления при оценке.
- 3) Укажите различия, существующие между понятиями «рыночная стоимость» и «инвестиционная стоимость».
- 4) По каким признакам разделены принципы оценки недвижимости.
- 5) Каков характер взаимосвязи принципа полезности с принципами ожидания и замещения?
- 6) Для оценки инвестиционного проекта используют несколько показателей эффективности? С какой целью это делается?
- 7) В каких случаях ставка доходности проекта является обязательной для оценки?
- 8) Какие показатели эффективности инвестиционного проекта зависят от применяемой в ходе анализа, ставки дисконтирования?
- 9) Какие основные статистические характеристики используются при анализе рыночных данных по сделкам с недвижимостью?
- 10) Каким образом учитываются качественные параметры объекта недвижимости (физическое состояние, внутренняя отделка и т. п.) при анализе рыночных данных?
- 11) Какие приемы (способы) используются для преобразования качественных и количественных параметров объектов недвижимости в их стоимость в ходе моделирования данного процесса?

##### *Ситуации для анализа*

1. Рассчитайте срок окупаемости проекта «Информ», требующего затрат в сумме 900 млн. руб. и обеспечивающего доход (в млн. руб.): в первый год - 95, во второй - 300, в третий — 400, в четвертый — 500, в пятый - 650. Ставка дисконтирования — 12 %.
2. Кредитная политика банка «Крокус-Инвест» ограничивает срок возврата кредита, предоставляемого для финансирования инвестиционных проектов, связанных с индустрией стройматериалов, тремя годами. Определить, будет ли выдан кредит на строительство кирпичного завода стоимостью 1 400 млн. руб., если поток доходов составит 600 млн. руб. ежегодно. Ставка дисконтирования — 8%?
3. Рассчитайте чистую текущую стоимость дохода от проекта «Север». Стоимость проекта -2 450 млн. руб. Поток доходов (в млн. руб.): в первый год - 125, во второй — 550, в третий - 800, в

четвертый - 1 200, в пятый - 1 500. Ставка дисконтирования - 10%.

4. Определите ставку доходности проекта «Восход» стоимостью 1 400 млн. руб., если в первый год эксплуатации он принесет убыток в сумме 200 млн. руб., а в последующие пять лет ежегодный доход составит 350 млн. руб. Ставка дисконтирования - 6%.

5. Какой проект следует предпочесть инвестору? Затраты по проекту «Островок» - 800 млн. руб., поток доходов (в млн. руб.): в 1-й год - 200, во 2-й - 350, в 3-й - 400, в 4-й - 500. Ставка дисконтирования - 11%. Затраты по проекту «Азимут» 2 100 млн. руб., доходы в течение пяти лет ежегодно — 600 млн. руб., ставка дисконтирования — 8%.

#### **Тест 4. Особенности процесса оценки недвижимости в условиях современного рынка**

##### ***Понятия, цели и принципы оценки недвижимости***

1. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов, называется:

- а) принципом вклада;
- б) принципом остаточной продуктивности;
- в) принципом замещения;
- г) принципом сбалансированности;
- д) принципом разделения.

2. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется:

- а) принципом замещения;
- б) принципом соответствия;
- в) принципом ожидания;
- г) принципом остаточной производительности;
- д) принципом изменения внешней среды.

3. Какие из нижеперечисленных факторов не влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости?

- а) первоначальная стоимость объекта недвижимости;
- б) накопленный износ объекта недвижимости;
- в) затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки;
- г) методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости;
- д) все факторы влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости.

4. Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?

- а) наиболее вероятная цена сделки;
- б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
- в) стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа;
- г) стоимость, рассчитанная на конкретную дату;
- д) объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- е) все ответы соответствуют определению рыночной стоимости.

5. Что из нижеперечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости?

- а) стоимость для конкретного инвестора;
- б) стоимость в обмене;
- в) стоимость, рассчитанная на основе дисконтирования ожидаемых доходов;
- г) стоимость в пользовании;
- д) все ответы соответствуют определению инвестиционной стоимости.

6. Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства элементов недвижимости, подверженных риску уничтожения?

- а) инвестиционная стоимость;
- б) налогооблагаемая стоимость;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) рыночная стоимость;
- д) все ответы неверны.

7. К формам проявления стоимости в обмене относятся:

- а) рыночная, арендная, инвестиционная;
- б) залоговая, инвестиционная, рыночная;
- в) страховая, рыночная, налогооблагаемая;
- г) арендная, залоговая, рыночная;
- д) ликвидационная, рыночная, балансовая.

8. При определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости учитываются:

- а) действующее законодательство и административные ограничения;
- б) физические характеристики земельного участка;
- в) финансовая обоснованность варианта использования;
- г) потенциал местоположения;
- д) все вышеперечисленное.

9. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:

- а) замещения;
- б) конкуренции;
- в) полезности;
- г) ожидания;
- д) вклада.

10. Какой вид стоимости из нижеперечисленных может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости?

- а) инвестиционная;
- б) стоимость для целей налогообложения;
- в) залоговая;
- г) ликвидационная;
- д) все ответы неверны.

### ***Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершенных строительством***

1. Какой индекс цен на строительную продукцию правильнее использовать для пересчета базисных стоимостных показателей в уровень цен на дату оценки?

- а) отраслевой;
- б) региональный;
- в) региональный, рассчитанный для конструктивной системы оцениваемого здания.

2. Какие формулы могут быть использованы при определении восстановительной стоимости с использованием зарубежных справочников в случаях?

а) если объект построен из российских материалов силами отечественных подрядных организаций;

б) если при строительстве объекта использовались отечественные и зарубежные материалы.

3. Какими из перечисленных подходов можно оценить специализированные здания и сооружения, не завершенные строительством?

- а) доходным;
- б) затратным;
- в) сравнительным;
- г) доходным и затратным;
- д) всеми вышеперечисленными.

4. Верно ли утверждение, что проектная документация позволяет получить большую часть сведений об объекте?

- а) верно;
- б) неверно.

5. По какой формуле ведется расчет коэффициента готовности здания?

- а)  $T * \text{Наморт.} * 1,1$ ;
- б)  $(K : C) + P$ ;
- в)  $K + C + P$ .

### ***Организация и моделирование массовой оценки недвижимости***

1. Имеется статистическая выборка из 11 квартир, в которых кухни следующих размеров (м): 5; 9; 8,5; 6,2; 10; 8; 7; 9,5; 6,5; 9,6; 8,4. Каковы медианное и среднее значения, вариационный размах (диапазон) и среднеквадратическое (стандартное) отклонение?

2. Какой из нижеприведенных вариантов параметров объектов недвижимости необходимо отнести к «качественному» виду?

- а) тип внешних стен;
- б) тип ванной комнаты;
- в) вид из окон;
- г) все вышеперечисленное.

3. Какой из нижеприведенных вариантов параметров объекта недвижимости необходимо отнести к «количественному» виду?

- а) жилая площадь;
- б) размер кухни;
- в) размер гаража;
- г) все вышеперечисленное.

4. На рынке продано 6 квартир по следующим ценам (в у.е.): 25 000; 28 125; 6250; 19 000; 3 125; 4 500. Необходимо ответить на следующие вопросы:

а) могут ли все эти квартиры находиться в одном и том же микрорайоне со стандартной застройкой?

- б) какова средняя цена продажи (по медиане)?
- в) какова средняя цена продажи (по средней арифметической)?
- г) является ли средняя цена продажи разумной?

5. Какие из нижеперечисленных параметров жилого многоквартирного дома являются количественными и качественными, и какие из этих параметров можно ввести в «оценочную» модель с помощью бинарных переменных?

- а) цена предложения квартиры;
- б) номер этажа, где расположена квартира;
- в) количество этажей в жилом доме;
- г) категория дома (типовая, нетиповая);
- д) общая площадь квартиры;
- е) площадь кухни;
- ж) совершенность сделки (продана или не продана квартира на дату оценки);
- з) вид строительного материала жилого дома (кирпич или иное);
- и) вид из окон.

### *Литература*

- 1) Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса: учебник, М: Финансы и статистика, 2010.

### **Тема 5. Подходы к оценке объектов недвижимости**

Доходный подход. Сравнительный подход. Затратный подход. Оценка с использованием инвестиционно - ипотечного анализа. Факторы влияющие на процесс оценки объектов недвижимости. Степень влияния экологических факторов на оценку объектов недвижимости. Особенности оценки земли.

#### *Вопросы для повторения*

- 1) Охарактеризуйте доходный подход к оценке объектов недвижимости?
- 2) Каков алгоритм расчетов при использовании доходного подхода.
- 3) Что такое «сложный процент»? Каковы его функции.
- 4) Методы расчета ставки капитализации.
- 5) Охарактеризуйте алгоритм применения сравнительного метода при оценке объекта недвижимости.
- 6) В чем суть корректировки различий по сопоставимым объектам?
- 7) Каков порядок внесения корректировок к цене сопоставимых объектов.
- 8) Какие показатели условий продаж могут применяться при анализе продаж земельных участков?

9) Дайте определение категории «экологический фактор» и его структуры в контексте оценки стоимости недвижимости.

10) Какие виды загрязнения окружающей среды учитываются при проведении экологической экспертизы объекта недвижимости?

11) Каков алгоритм расчета экономического ущерба от загрязнения окружающей среды при оценке стоимости объекта недвижимости.

12) Составляющие структуры реципиента — объекта недвижимости, находящегося в зоне активного загрязнения?

13) Основные методы определения натурального ущерба от загрязнения окружающей среды.

#### *Вопросы для обсуждения*

1) Какие единицы сравнения используются при анализе продаж коммерческих объектов недвижимости с применением рыночного подхода к их оценке. *Приведите примеры*

2) Возможна ли корректировка элементов (характеристик) оцениваемого объекта недвижимости при моделировании его стоимости с помощью сравнительного подхода? Свой ответ подтвердите примерами.

3) Чем отличаются количественные и качественные методы расчета и внесения корректировок при применении сравнительного подхода? В каких случаях возможно использование лишь качественных методов корректировок?

4) Какое количество сопоставимых объектов недвижимости необходимо и достаточно для реализации метода анализа парных данных в сравнительном подходе?

5) Охарактеризуйте традиционную технику ипотечно-инвестиционного анализа. Осуществите сравнительную характеристику её с методом дисконтированных денежных потоков.

6) Особенности построения коэффициента капитализации при использовании ипотечного кредита?

7) Возможно ли применить рыночный метод (анализ рыночных данных) для элиминирования (выявления) стоимости экологического фактора в структуре цены продажи объекта недвижимости?

8) Каков подход к оценке стоимости негативного экологического фактора (экономического) приемлем в настоящее время для России, и, который оказывает существенное влияние на стоимость недвижимости?

9) Каков характер зависимости «индекса качества» и «индекса загрязнения» окружающей среды? Каким образом можно использовать данные индексы при оценке недвижимости?

10) В чем состоит экономическое содержание сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка?

11) Какие основные этапы включает метод сравнения продаж при оценке земельных участков?

12) Что такое сегментирование земельного рынка?

13) Раскройте экономическое содержание затратного метода оценки земельных участков и сферу его применения.

14) На каких принципах оценки базируется затратный подход к определению рыночной стоимости земли?

15) Из каких основных этапов состоит метод изъятия ?

16) В чем заключается экономическое содержание метода определения затрат на освоение?

17) Какие работы проводятся оценщиком при определении кадастровой стоимости земель поселений?

18) Для каких целей могут быть использованы результаты кадастровой оценки городских земель?

19) В какой последовательности проводится кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации?

#### *Ситуации для анализа*

1) Составьте экспертное заключение о рыночной стоимости какого-либо объекта недвижимости с приложением сертификата стоимости желательно.

2) *Определите* валовую стоимость замещения поликлиники на основе стоимости площади объекта недвижимости:

Стоимость 1 м<sup>2</sup> 7 500 р.

Длина здания 20 м.

Ширина здания	27 м.
Площадь внутренних стен	70 м <sup>2</sup>
Стоимость автостоянки	24 000 р.

3) *Произведите оценку* стоимости гостиницы доходным методом. Исходные данные:

Средний за последние 3 года доход от сдачи номеров	360 000 р.
Доход гостиничного ресторана	200 000 р.
Доход от услуг по обслуживанию	150 000 р.
Амортизация	200 000 р.
Расходы по содержанию гостиницы	600 000 р.
Годовая сумма арендной платы	100 000 р.
Количество лет аренды	20 лет
Стоимость земли	300 000 р.

4) Ипотечный кредит в сумме 50000 выдан на 30 лет под 9% с ежемесячным погашением. Рассчитать на конец 20-го года величину погашенного долга, уплаченных процентов и остаток долга.

5) Недвижимость приобретается с привлечением кредита в размере 300 000 \$. Ожидается увеличение стоимости недвижимости за 5 лет на 160 000 \$. Какова обоснованная максимальная цена недвижимости? Решить задачу уравнением Эллвуда.

### Тест 5. Подходы к оценке объектов недвижимости

1. Что понимается под ценой объекта недвижимости?

- а) сметная стоимость объекта недвижимости;
- б) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи недвижимости;
- в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на рынке недвижимости.

2. Что понимается под рыночной стоимостью объекта недвижимости?

- а) сметная стоимость объекта недвижимости;
- б) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости;
- в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях свободной конкуренции.

3. На основе какой стоимости рассчитывается страховая стоимость объектов недвижимости?

- а) потребительской;
- б) восстановительной;
- в) ликвидационной.

4. Первоначальная стоимость объекта недвижимости - это:

- а) стоимость, которая устанавливается непосредственно перед продажей;
- б) стоимость, устанавливаемая при проектировании объекта без учета непредвиденных затрат;
- в) фактические затраты на приобретение или создание объекта на момент начала его

использования.

5. Остаточная стоимость объекта недвижимости - это:

- а) стоимость объекта недвижимости с учетом износа;
- б) стоимость строительных материалов, которые остались неиспользованными при строительстве объекта недвижимости;
- в) количество инвестиционных средств, оставшихся невостребованными.

6. Что подразумевается под принципами оценки объектов недвижимости?

- а) четко установленные законом тезисы, на основе которых оценщик определяет цену объекта недвижимости;
- б) свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости;
- в) сумма индивидуального опыта оценщика и визуальной оценки объекта недвижимости, на основе которой устанавливается стоимость объекта недвижимости.

7. Определите правильную последовательность этапов процесса оценки недвижимости:

- а) согласование результатов, полученных с помощью различных подходов;
- б) выбор подхода к оценке объектов недвижимости;
- в) отчет о результате оценки объекта недвижимости;
- г) план оценки;
- д) определение задачи и заключение договора;

е) сбор и подтверждение информации.

8. При оценке земельных участков метод по сопоставимым продажам заключается в ... и ... данных по ... свободным земельным участкам, проданным за последнее время, и внесении поправок в цены продаж.

9. Физический износ отражает:

- а) изменение физических свойств объекта недвижимости с течением времени в результате воздействия эксплуатационных и природных факторов;
- б) снижение стоимости объекта недвижимости вследствие негативного изменения его внешней среды под воздействием экономических, политических или других факторов;
- в) устаревшую архитектуру объекта недвижимости (планировку, инженерное обеспечение и т.д.).

10. Доходный подход заключается в перерасчете потоков ... доходов в их ... стоимость.

11. Определите правильную последовательность алгоритма доходного подхода:

- а) оценка и мультипликатор гудвилл;
- б) определение окончательной стоимости объекта недвижимости;
- в) вычитание операционных издержек;
- г) определение корректировок чистого дохода;
- д) определение будущего валового дохода.

12. Корректировка может производиться:

- а) в денежном выражении;
- б) в процентном выражении;
- в) все перечисленное.

### **Методы оценки земли**

1. Оценка земельных участков может проводиться с целью:

- а) определения налогооблагаемой базы;
- б) вовлечения земельных участков в активный рыночный оборот;
- в) определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании;
- г) определения страховой стоимости застроенных земельных участков;
- д) во всех вышеперечисленных случаях.

2. К какой категории земли относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты?

- а) к землям сельскохозяйственного назначения;
- б) к землям предприятий промышленности, транспорта, обороны;
- в) к землям поселений;
- г) к землям природоохранного назначения;
- д) все ответы неверны.

3. При определении лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:

- а) физические возможности для предполагаемого использования;
- б) правовая обоснованность предполагаемого использования;
- в) финансовая осуществимость предполагаемого использования;
- г) предполагаемое использование приводит к наивысшей стоимости земельного участка;
- д) все вышеперечисленное.

4. При оценке застроенного земельного участка по технике остатка дохода для земли используются все нижеперечисленные показатели, за исключением:

- а) чистого операционного дохода, приносимого земельным участком и расположенным на нем зданием;
- б) нормы дохода на капитал для земельного участка;
- в) нормы возврата капитала для земельного участка;
- г) срока службы здания, расположенного на земельном участке;
- д) используются все вышеперечисленные показатели.

5. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе?

- а) местоположение;
- б) плодородие почвы;

- в) величина доходов населения;
- г) инженерно-геологические характеристики земли;
- д) все факторы оказывают существенное воздействие.

*Литература*

- 1) Грязнова А.Г. Федотова М.А. Оценка недвижимости: Учебник.-М.: Финансы и статистика, 2011.

### 3 Вопросы для подготовки к экзамену

1. Диалектика планового и рыночного управления территориальным хозяйством.
2. Современные понятия «развития» и развития территории.
3. Экономическая система хозяйства территории.
4. Проблемы развития территориальных сообществ.
5. Территориальные системы расположения городов и районов.
6. Стратегия социально-экономического развития территории (округа, города, района, МО (муниципального образования))
7. Проблемы расширения участия населения в управлении социально-экономической сферой  
Механизмы повышения роли общественных организаций в развитии города (района)
8. Разработка вопросов деятельности социального организатора – специалиста по решению проблем развития территориального сообщества.
9. Предпринимательский сектор в экономическом развитии территории.
10. Малое предпринимательство в экономическом развитии муниципалитета.
11. Концепции социально-экономического развития МО РФ
12. Земельно-территориальные аспекты местного и регионального хозяйства
13. Управление муниципальной недвижимостью
14. Модели экономики и экономического развития территории
15. Население территории: факторы развития и качества жизни, модели рыночного анализа рынка труда.
16. Структура экономики территории в современных условиях.
17. Управление нежилой недвижимостью территории.
18. Пространственные модели развития хозяйства территории.
19. Экономические аспекты землепользования в хозяйстве территории.
20. Урбанизация: ее направления и влияние на развитие и социально-экономические проблемы
21. Научные подходы к изучению территориального развития.
22. Экономические проблемы функционирования жилищного сектора.
23. Программы управления жилым фондом
24. Анализ функционирования ТСЖ
25. Экономические проблемы функционирования сектора недвижимости.
26. Экономические модели функционирования рынка жилья.
27. Стратегия и опыт развития территориального общественного самоуправления (ТОС) в России
28. Модели развития и организации предприятий и инфраструктурных объектов
29. Проблемы экологии и экологическая политика муниципалитета
30. Экономические принципы землепользования на территории.
31. Экономические основы жилищной политики.
32. Экономические и правовые основы градостроительной политики.
33. Управление сферой торговли и потребительского рынка
34. Проблемы управления общественным транспортом
35. Экономические принципы функционирования дорожного хозяйства
36. Сфера бытового обслуживания: проблемы развития и участия в решении проблем занятости и удовлетворения потребностей населения
37. Проблемы защиты прав потребителей в Российской Федерации
38. Экономические проблемы развития сферы образования и культуры в территориальном и муниципальном хозяйстве
39. Экономические проблемы развития и управления сферой здравоохранения в муниципальном хозяйстве
40. Экономические проблемы борьбы с преступностью.
41. Экономические проблемы развития сферы здравоохранения: рынок и государство.
42. Управление финансовыми ресурсами территории: основные принципы и модели.
43. Правовые и хозяйственные коллизии в сфере недвижимости.
44. Социальная инфраструктура в современных условиях.
45. Частный и общественный сектора в экономике территории.
46. Жилищная политика в современных условиях.

47. Политика управления в сфере землепользования.
48. Экономические мотивы и регуляторы расселения.
49. Цена жилья и модели спроса и предложения на рынке жилья.
50. Дискриминация и сегрегация на рынке жилья.

## 4. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### Нормативная литература

1. Актуальные вопросы организации местного самоуправления РФ на момент вступления в силу в полном объеме Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации». М., 2008.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации: принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года в редакции от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями на 27.07.2010г.).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года в редакции от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (с изменениями и дополнениями на 30.07.2010г.).
4. О внесении изменений в Бюджетный кодекс Российской Федерации в части регулирования бюджетного процесса и приведении в соответствие с бюджетным законодательством Российской Федерации отдельных законодательных актов Российской Федерации: федеральный закон 26 апреля 2007 года № 63-ФЗ.
5. О налогах на имущество физических лиц: законом РФ от 09.12.91 №2004-1.
6. О рекламе: федеральный закон от 13 марта 2006 года № 38-ФЗ.
7. Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов РФ: федеральный закон от 6 октября 1999 года № 184 (в ред.от 27.07.2010).
8. Приказ Минфина России от 13.04.2009 № 34н «Об организации проведения мониторинга качества финансового менеджмента, осуществляемого главными администраторами средств федерального бюджета» с учетом изменений и дополнений, внесенных приказом Минфина России от 29.12.2010 № 192н «О внесении изменений в приказ Министерства финансов Российской Федерации»
9. Программа Правительства Российской Федерации по повышению эффективности бюджетных расходов на период до 2012 года: распоряжение Правительства РФ от 30 июня 2010 г. № 1101-р.
10. Указ Президента Российской Федерации от 9 марта 2004 г. № 314 «О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти»
11. Указ Президента РФ от 28 апреля 2008 г. N 607 «Об оценке эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов»
12. Указ Президента РФ от 28 июня 2007 г. N 825 «Об оценке эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации»
13. Федеральный закон от 31 декабря 2005 г. № 199-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием разграничения полномочий"
14. Федеральный закон от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации"

### Основная литература

- 1 Гапоненко А.Л., Савельева М.В.. Теория управления: Учебник – М.: Изд-во Юрайт, 2014. – 342 с.
- 2Юкаева В.С. Менеджмент: Краткий курс: Учебное пособие . – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К<sup>о</sup>», 2014. – 104 с. <http://e.lanbook.com>
- 3Герчикова И. Н. Менеджмент. Учебник4-е изд., перераб. и доп. - М.: Юнити-Дана, 2012. - 512 с.
- 4 Менеджмент: учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению «Экономика и управление» / под редакцией М.М. Максимцова, М.А. Комарова. – М.: Юнити-Дана, 2012. – 344 с. <http://www.biblioclub.ru>
- 5Блинов А.О. Теория менеджмента: учебник для бакалавров / Блинов А. О., Угрюмова Н. В.. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К<sup>о</sup>», 2014. – 304 с. <http://www.biblioclub.ru>
- 6Круглова Н.Ю. Основы менеджмента – М.: КНОРУС, 2013. – 500 с. <http://e.lanbook.com>

7 Маслова Е.Л. Теория менеджмента: Практикум для бакалавров. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К<sup>о</sup>», 2014. – 160 с. <http://e.lanbook.com>

8 Тодошева С.Т. Теория менеджмента (для бакалавров) – М.: КНОРУС, 2013. – 216 с. <http://e.lanbook.com>

### 7.3. Дополнительная литература

1. Архипов А.И. Финансы. Учебник. – Издательство: КноРус, 2010.
2. Батина И.Н., Тульская А.Ю. БОР как инструмент повышения эффективности бюджетных услуг // Финансы. 2008. №8. С. 19-22.
3. Ермасова Н.Б. Финансы. Конспект лекций. - Изд-во: Юрайт, 2010. – 179 с. (ЭБС "Лань" <http://e.lanbook.com/>)
4. Завьялов Д.Ю. Оптимизация бюджетных расходов в условиях финансового кризиса // Финансы. 2009. №12. С. 9-12
5. Завьялов Д.Ю. Оценка эффективности бюджетных расходов: сравнительный анализ // Финансы. 2008. №10. С. 6-10.
6. Ильин М. Т. Бюджетное управление. М.: Лаборатория книги, 2009. - 128с. - <http://www.biblioclub.ru>
7. Никитина Н.В., Янов В.В. Корпоративные финансы. Учебное пособие для вузов. – Издательство: КноРус, 2013.
8. Попова Р.Г. Финансы предприятий. – Учебник. - Издательство: Питер, 2010.
9. Самсонов Н.Ф. Финансы. Учебник для вузов. – 2-е изд. – Изд-во: Юрайт, 2009. – 591 с. (ЭБС "Лань" <http://e.lanbook.com/>)
10. Сомина, Е. И. Статус региональных целевых программ в законодательстве субъектов РФ // Финансы. 2005. № 2. С. 8 – 10.
11. Тамбовцев В., Шаститко А.. Работоспособность бюджетирования, ориентированного на результат // Экономическая политика. 2006. № 3.
12. Финансы. Учебник / Под ред. А.П.Балакиной, И.И.Бабленковой. – Изд-во: Дашков и К, 2012. – 384 с. (ЭБС "Лань" <http://e.lanbook.com/>)
13. Финансы. Учебник для бакалавров 3-е изд., перераб. и доп. / Под ред. Врублевской О.В. - М.: ЮРАЙТ, 2012. – 590 с. (ЭБС "Университетская библиотека Online" <http://www.biblioclub.ru/>)
14. Финансы. Учебник для бакалавров / Под ред. П.Н. Шуляк, Н.П.Белотеловой, Ж.С.Белотеловой. - Изд-во: Дашков и К, 2012. – 384 с. (ЭБС "Лань" <http://e.lanbook.com/>)
15. Финансы. Учебник для вузов / Под ред. М.В.Романовского, О.В.Рублевской. – Изд-во: Юрайт, 2011. – 590 с. (ЭБС "Лань" <http://e.lanbook.com/>)

### 7.4. Периодические издания

1. Общественные науки и современность
2. Проблемы теории и практики управления
3. Регион: экономика и социология
4. Региональные исследования
5. Российская газета
6. Российский экономический журнал
7. Экономист
8. Экономическая наука современной России

### 7.5. Интернет-ресурсы

EBSCO – Универсальная база данных зарубежных полнотекстовых научных журналов по всем областям знаний. <http://search.epnet.com>

"EmeraldManagementExtra 111" (EMX111) - база данных по экономическим наукам, включает 111 полнотекстовых журналов [www.emeraldinsight.com/ft](http://www.emeraldinsight.com/ft)

издательства Emerald по менеджменту и смежным дисциплинам.	
ProQuest: ABI /InformGlobal - полнотекстовая база данных по бизнесу, менеджменту и экономике.	<a href="http://proquest.umi.com/login">http://proquest.umi.com/login</a>
Справочная правовая система «КонсультантПлюс»	<a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a>
Электронно-библиотечная система «Лань»	<a href="http://e.lanbook.com">http://e.lanbook.com</a>
Электронно-библиотечная система Университетская библиотека онлайн»	<a href="http://www.biblioclub.ru">http://www.biblioclub.ru</a>
Электронная библиотечная система "Айбукс"	<a href="http://ibooks.ru/">http://ibooks.ru/</a>
Электронная библиотечная система "ZNANIUM.COM"	<a href="http://znanium.com/">http://znanium.com/</a>
Официальный сайт Счетной палаты Российской Федерации	<a href="http://www.ach.gov.ru">http:// www.ach.gov.ru</a>
Официальный сайт Правительства Российской Федерации	<a href="http://www.government.ru">http:// www.government.ru</a>
Официальный сайт Министерства финансов Российской Федерации	<a href="http://www.minfin.ru">http:// www.minfin.ru</a>
Официальный сайт Федеральной налоговой службы	<a href="http://www.nalog.ru">http:// www.nalog.ru</a>
Бюджетная система России	<a href="http://www.budgetRF.ru">http://www.budgetRF.ru</a>
Сервер органов государственной власти Российской Федерации	<a href="http://www.gov.ru">http://www.gov.ru</a>
Официальный сайт Президента Российской Федерации	<a href="http://president.kremlin.ru">http://president.kremlin.ru</a>
Институт экономики города	<a href="http://www.urbanecomomics.ru">http://www. urbanecomomics.ru</a>