

Типовые вопросы для промежуточной аттестации (7 семестр) Реферат 1КТ

1. Экономическая сущность недвижимости.
2. Основные отличительные признаки недвижимого имущества.
3. Жизненный цикл объекта недвижимости.
4. Классификация объектов недвижимого имущества по сегментам рынка недвижимости.
5. Категории жилой недвижимости.
6. Классификации офисных помещений.
7. Классификации складских помещений.
8. Признаки классификации недвижимого имущества с точки зрения управления.
9. Характеристики объектов недвижимого имущества.
10. Физическая среда функционирования объекта недвижимости.
11. Правовая среда управления недвижимостью.
12. Законодательная база правовой среды управления недвижимостью в РФ
13. Вещные права на объекты недвижимости.
14. Понятие и значение государственной регистрации объектов недвижимости.
15. Порядок государственной регистрации объектов недвижимости.
16. Группы сделок с объектами недвижимости, подлежащих государственной регистрации.
17. Понятие и сущность механизма управления недвижимостью.
18. Организация системы управления недвижимостью.
19. Направления специализации в управлении недвижимостью.
20. Модель функциональной структуры механизма управления недвижимым имуществом.
21. Состав управляемых процессов системы управления недвижимостью.
22. Методы управления недвижимостью.
23. Общая характеристика и сегментация рынка недвижимости.
24. Участники рынка недвижимости и их взаимосвязи.
25. Структурные элементы рынка недвижимости.
26. Приемы и методы анализа рынка недвижимости.
27. Взаимосвязь рынка недвижимости с другими сегментами рынка недвижимости.
28. Операции с недвижимым имуществом как объектом управления.
29. Основные виды, классификация видов сделок на рынке недвижимости
30. Виды и состав договоров по сделкам с объектами недвижимости.
31. Механизм регулирования земельных отношений.
32. Основные методы регулирования земельных отношений.
33. Система органов государственного и муниципального управления земельными ресурсами: их функции и полномочия.
34. Государственный мониторинг земель.
35. Структура, содержание и документация ГЗК.
36. Экономическое содержание государственной и муниципальной собственности.
37. Цели и задачи системы управления государственной и муниципальной недвижимостью.
38. Методы управления государственной и муниципальной недвижимостью.
39. Основные функции управления государственной и муниципальной недвижимостью.
40. Государственный кадастровый учет недвижимости.
41. Девелопмент как форма организации и управления развитием объектов недвижимости.
42. Виды девелопмента и их краткая характеристика.
43. Типы девелоперов в России.
44. Этапы реализации девелоперского проекта.
45. Показатели эффективности девелоперских проектов.
46. Методы оценки привлекательности и эффективности инвестиционного проекта для девелопмента.

47. Понятие риска и неопределенности в девелопменте.
48. Систематические и не систематические риски в девелопменте.
49. Количественный и качественный анализ в управлении рисками.
50. Формы и методы привлечения инвестиций в финансирование операций с объектами недвижимости.
51. Залоговое финансирование недвижимости (ипотека).
52. Обоснование инвестиционных решений на рынке недвижимости.
53. Оценка рисков реализации инвестиционного проекта в сфере недвижимости
54. Налог на имущество предприятий.
55. Налог на имущество физических лиц.
56. Земельный налог.
57. Налоги на операции с недвижимостью.
58. Зарубежный опыт налогообложения недвижимости.
59. Налог на недвижимость.
60. Страхование инвестиционных рисков.
61. Страхование профессиональной ответственности риэлтеров и оценщиков.
62. Страхование сделок с недвижимостью.
63. Страхование прав собственности на недвижимое имущество

Вопросы к зачету

1. Экономическая сущность недвижимости.
2. Основные отличительные признаки недвижимого имущества.
3. Жизненный цикл объекта недвижимости.
4. Классификация объектов недвижимого имущества.
5. Характеристики объектов недвижимого имущества.
6. Физическая среда функционирования объекта недвижимости.
7. Правовая среда управления недвижимостью.
8. Законодательная база правовой среды управления недвижимостью в РФ
9. Вещные права на объекты недвижимости.
10. Понятие, сущность, принципы механизма управления недвижимостью.
11. Организация системы управления недвижимостью.
12. Методы управления недвижимостью.
13. Общая характеристика и сегментация рынка недвижимости.
14. Участники рынка недвижимости и их взаимосвязи.
15. Структурные элементы рынка недвижимости.
16. Приемы и методы анализа рынка недвижимости.
17. Особенности управления жилой, нежилой (коммерческой) недвижимостью, землей
18. Сервейинг – концепция системного анализа и управления
19. Операции с недвижимым имуществом как объектом управления.
20. Основные виды, классификация видов сделок на рынке недвижимости
21. Понятие, формы государственного регулирования рынка недвижимости
22. Основные функции управления государственной и муниципальной недвижимостью.
23. Методы управления государственной и муниципальной недвижимостью.
24. Понятие и регулирование земельных отношений.
25. Категории земель.
26. Государственная регистрация недвижимости .
27. Девелопмент как форма организации и управления развитием объектов недвижимости.
28. Залоговое финансирование недвижимости (ипотека).
29. Налогообложение в сфере недвижимости
30. Страхование недвижимости

КТ-2. Проанализируйте виды мошенничеств при сделках с недвижимостью и опишите наиболее действенные на ваш взгляд меры, помогающие избежать возникновения подобных ситуаций

1. Продажа или аренда жилой площади.
2. Многократная продажа или аренда.
3. Продажа недвижимости после физической ликвидации собственника или принуждения его к передаче своего жилья за бесценок.
4. Продажа недвижимости, обремененной юридическими запрещениями и неисполненными обязательствами.
4. Продажа недвижимости, обремененной юридическими запрещениями и неисполненными обязательствами.
5. Подмена адреса.
6. Сделка по ложной доверенности.
7. Получение авансов.
8. Подмена документов.
9. Признание сделки недействительной.

КТ 3. Используя официальные статистические данные, дополните таблицу

Проанализируйте значения параметров жилищного строительства и жилищной обеспеченности в России. Сделайте выводы, проиллюстрируйте их графическим материалом.

Таблица 4

Параметры жилищного строительства и жилищной обеспеченности в России 1970-2014 гг. Год	Ввод в действие жилых домов, млн. кв. м общей площади	Численность населения, млн. чел.	Строительная активность, кв. м нового жилья/чел.	Жилищный фонд на конец года, млн. кв. м	Жилищная обеспеченность, кв. м/чел.
1970	58,60	129,90	0,45	нет данных	нет данных
1975	61,90	133,60	0,46	нет данных	нет данных
1980	59,40	138,30	0,43	1 681,0	12,15
1985	62,60	142,50	0,44	2 138,0	15,00
1990	61,70	147,70	0,42	2 425,0	16,42
1991	49,40	148,10	0,33	2 449,0	16,54
1992	41,50	148,50	0,28	2 492,0	16,78
1993	41,80	148,60	0,28	2 546,0	17,13
1994	39,20	148,40	0,26	2 608,0	17,57
1995	41,00	148,40	0,28	2 645,0	17,82
1996	34,30	148,30	0,23	2 676,0	18,04
1997	32,70	148,00	0,22	2 710,0	18,31
1998	30,70	147,80	0,21	2 738,0	18,53
1999	32,00	147,50	0,22	2 761,0	18,72
2000	30,30	146,90	0,21	2 787,0	18,97
2001	31,70	146,30	0,22	2 822,0	19,29
2002	33,80	145,20	0,23	2 853,0	19,65

Продолжить до 2017 г.

. Основываясь на данных таблицы, рассмотрите этапы развития рынка недвижимости в России. Дополните таблицу, охарактеризовав по показателям рынок недвижимости в стране на современном этапе. Письменно обоснуйте свое мнение.

Этапы развития рынка недвижимости Характеристика рынка	1-й (начальный) этап (1991 – 1995)	2-й этап развития (1995 – 2000)	3-й этап развития (2000 – 2005)	Современный этап (2010-2015)
Начальный уровень цен	Низкий	Высокий	Предельный	
Темпы роста цен	Сверхвысокие (50 – 100% в год)	Высокие, умеренно высокие (30 – 50% в год)	Стабилизация (колебания – 10 %)	
Прирост количества сделок	Быстрый рост	Умеренный рост	Стабилизация	
Соотношение спроса и предложения - на вторичном рынке -на первичном рынке	Спрос выше предложения Спрос выше предложения	Предложение существенно опережает спрос Предложение опережает спрос	Дифференцированное предложение превышает спрос	
Соотношение цен первичного и вторичного рынка	Цены вторичного рынка существенно выше	Цены вторичного рынка меньше или равны ценам первичного	Дифференциация, динамическое равновесие	
Состояние законодательной базы	«Правовой вакуум»	Фрагментарность	Завершение формирования, совершенствование	
Спектр предпринимательской деятельности на рынке	«Риэлтерская» (недифференцированная)	Брокеры, оценщики, девелоперы	Весь спектр профессиональной деятельности	
Взаимодействие рынка недвижимости и финансового рынка	Практически отсутствует	Единичные случаи	Налаживание постоянного взаимодействия	
Типы недвижимости, вовлекаемые в оборот на рынке	В основном жилье	Жилье, коммерческая недвижимость -	Жилье, коммерческая индустриальная недвижимость, земля -	

КТ-4 Данная практическая работа выполняется каждым студентом индивидуально. В случае невыполнения студент не допускается до зачета по первому семестру дисциплины. Все разделы работы обязательно должны присутствовать. Результаты выполнения контрольных расчетно-графических работ предоставляются преподавателю в печатной и электронной форме.

Вид задания: защита группового проекта по тематике первого семестра дисциплины (анализ статистических и фактических материалов по заданной теме).

Целью подготовки студентами группового проекта является расширение и углубление знаний по важнейшим вопросам управления недвижимостью, формирование самостоятельного мышления, а также умения работать над статистическими материалами, относящимися к сфере управления объектами недвижимости.

Содержание задания:

Групповой проект готовится студентами на основе использования соответствующих исходных данных, включая данные по конкретным инвестиционным проектам в сфере недвижимости, а также материалы учебной, научной и иной литературы.

Выполнение проекта по этапам: подготовка, планирование работы, исследование (анализ информации), предложения (рекомендации), представление (защита).

Приступая к выполнению группового проекта, студенты должны согласовать план написания проекта с ведущим преподавателем курса. Необходимо изучить рекомендуемую литературу, собрать статистический материал. Также необходимо показать знание рекомендованного необходимого цифрового материала по избранной теме; самостоятельность в постановке и решении вопросов, относящихся к ней; сочетание теоретических знаний с практическими вопросами экономики недвижимости; умение последовательно и ясно излагать материал.

Групповой проект включает введение, теоретическую, аналитическую и практическую (или рекомендации) части и заключение. Все эти разделы должны быть тесно взаимосвязаны. Каждый последующий раздел должен логически вытекать из предыдущего.

Основная задача введения - это обоснование актуальности темы группового проекта, формулировка цели, задач, определение объекта исследования и обозначение методологии и методики исследования.

Задача первой части - раскрыть теорию вопроса, показать различные точки зрения, сформулировать свое отношение к данной проблеме.

Задача третьей части работы - обосновать предложения, направленные на решение поставленной проблемы. К выполнению группового проекта студенты должны подходить творчески, проявляя самостоятельность в освещении основных проблем избранной темы, не допуская дословного переписывания используемых источников. В работе необходимо проявить знание всех тем первого семестра изучения курса «Управление объектами недвижимости», а также знание смежных дисциплин по данной проблеме (например, «Региональная экономика и инвестиционная привлекательность территории»). Работа должна охватывать комплекс вопросов теоретического и конкретно - описательного характера. Кроме того, студенты должны продемонстрировать умение делать обобщения на основе изученных источников и обоснованные выводы.

Групповой проект должен содержать систематизированные и подвергнутые анализу материалы, характеризующие деятельность собственников и пользователей недвижимости, состояние рынка недвижимости, методы управления объектами недвижимости. Работа, не соответствующая предъявленным требованиям не допускается к защите.

Структура проекта:

Титульный лист

Введение: цель и задачи проекта, актуальность исследования, краткое содержание разделов.

Теоретическая часть: Теоретические аспекты исследуемой проблемы.

Аналитическая часть: методы исследования и их обоснование, описание хода и результатов анализа статистических данных, характеризующих состояние исследуемой проблемы, иллюстрация проведенного анализа графическим материалом, выводы по проведенному анализу.

Проектная часть: рекомендации, предложения, направленные на решение поставленной проблемы, конкретные разработки (документы, тексты публикаций, макеты и проч.).

Заключение: основные результаты проектной работы, сопоставленные с ее целью и задачами; при необходимости - перспективы развития проекта.

Список использованной литературы.

Приложения (при необходимости): исходные и /или дополнительные материалы: анкеты, графики, вспомогательные расчеты, копии документов и материалов и проч.

Рекомендуемые темы групповых проектов и их предполагаемое содержание:

1. *Рынок недвижимости и его особенности.*

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

2. *Основные тенденции развития рынка недвижимости России.*

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

3. *Роль основных средств в развитии предприятия.*

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

4. Особенности операций с земельными участками.

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

5. Оценка инвестиций в недвижимость.

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

6. Ипотека как механизм финансирования недвижимости.

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

7. Ипотечное кредитование в России. Характеристика текущей ситуации в Московской области.

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

8. Обременение земельных участков.

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

9. Налогообложение недвижимости.

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

10. Страхование объектов недвижимой собственности.

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

11. Операции на рынке недвижимости.

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

12. Продажа объектов недвижимости.

Предполагаемое содержание: правовое регулирование вопроса. Основные способы продажи, в том числе через приватизацию предприятий. Особенности продажи незавершенного строительства. Организация продажи имущества через торги, аукционы, акционирование. Основные этапы совершения сделок с недвижимостью. Регистрация прав на

недвижимость и сделок с ней в Московской области. Условия и формы вступления в имущественные права.

13. Посредническая деятельность на рынке недвижимости.

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

14. Инвестиции в недвижимость.

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

15. Показатели рынка недвижимости.

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

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

Предполагаемое содержание: государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью. Роль регуляторов в формировании рынка недвижимости. Влияние регулирования на стоимость конкретных объектов недвижимости.

17. Управление недвижимостью.

Предполагаемое содержание: виды и методы управления недвижимостью, принципы и структура управления, эффективность управления недвижимостью, принципы эффективности управления земельными участками, принципы управления собственностью территорий. Критерии эффективности управления недвижимостью.

Оформление проектов и презентаций в соответствии с требованиями методических указаний по самостоятельной работе студентов.

Количество слайдов презентации – 10-12. Формат файла презентации MS Power Point.

Результаты выполнения группового проекта предоставляются преподавателю в печатной и электронной форме.