

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ
АЛТАЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Международный институт экономики, менеджмента
и информационных систем
Кафедра экономической теории

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебно-методический комплекс



Барнаул

Издательство
Алтайского государственного
университета
2015

Автор-составитель:
к.э.н., доцент ***В.И. Крышка***

Рецензент:
к.э.н., доцент ***С.И. Обиремко***

Учебно-методический комплекс дисциплины (УМКД) разработан по курсу «Экономика недвижимости», предназначен для студентов, обучающихся по направлению 02100 – «География». В нем раскрывается цель и задачи дисциплины, ее краткое содержание, планы лекционных и практических занятий, самостоятельная работа студентов, учебно-методическое обеспечение дисциплины и глоссарий.

План УМД 2015 г., п. 20

Подписано в печать 10.03.2015. Формат 60x84/16
Усл. печ. л. 1. Тираж 50 экз. Заказ № 95
Типография Алтайского госуниверситета
656049, Барнаул, Димитрова, 66

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1. Цели и задачи дисциплины.....	4
2. Содержание курса.....	5
3. Лекционные занятия.....	8
4. Практические занятия.....	10
5. Самостоятельная работа студентов.....	14
6. Учебно-методическое обеспечение курса.....	16
7. Глоссарий.....	17
Библиографический список.....	24

ВВЕДЕНИЕ

В учебно-методическом комплексе дисциплины (УМКД) представлены цель и задачи дисциплины, ее краткое содержание, планы лекционных и практических занятий, самостоятельная работа студентов, учебно-методическое обеспечение дисциплины и глоссарий.

Формы проведения занятий – лекции и практические занятия.

Виды контроля – текущий – контрольные работы, итоговый – зачет.

Методика формирования результативной оценки: оценки «зачтено» или «не зачтено» формируются на основе результатов 1) контрольных работ, 2) тестирования, 3) решения задач, 4) коллоквиумов, 5) разработки бизнес-планов.

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

Цель преподавания дисциплины заключается в усвоении студентами фундаментальных и прикладных знаний по экономике недвижимости.

Задачи дисциплины:

формирование у студентов системного понятийного аппарата для анализа актуальных проблем экономики недвижимости, ее рационального размещения, оценки, проведения предпринимательских операций с недвижимостью.

Место курса в учебном процессе

Для усвоения содержания курса необходимо знание основ современной экономики.

Требования к уровню освоения содержания дисциплины

В результате изучения дисциплины студент должен выработать следующие компетенции:

– владение культурой мышления, способность к обобщению, анализу, восприятию информации, постановке цели и выбору путей ее достижения (ОК-1);

– использование основных положений и методов социальных, гуманитарных и экономических наук при решении социальных и профессиональных задач, способность анализировать социально значимые проблемы и процессы (ОК-5);

– знание теоретических основ экономической и социальной географии, географии населения и основами демографии, геоурбанистики и умение их использовать в географических исследованиях (ПК-5);

- знание общих и теоретических основ экономической и социальной географии России и мира и умением их использовать в географических исследованиях (ПК-8);
- владение теоретическими основами природопользования (ПК-15).

2. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Введение в курс

Основные понятия и термины курса. Предмет и метод экономики недвижимости как учебной дисциплины. Место экономики недвижимости в экономической науке и экономической географии. Цель, задачи и содержание курса.

Раздел 1. Основы экономики недвижимости

Тема 1. Экономические блага и недвижимое имущество

Экономические и неэкономические блага. Запасы и потоки благ. Фонды и капитал. Основные и оборотные фонды. Основные средства. Внеоборотные активы, их состав и структура. Собственность и имущество. Имущественный баланс. Сущность и виды имущества. Субъекты и объекты недвижимости. Специфика объектов недвижимости. Однородные и неоднородные объекты недвижимости. Экономическая сущность недвижимости. Полезность, стоимость и цена недвижимости. Недвижимость как фактор производства и потребления. Обращение и воспроизводство недвижимости.

Тема 2. Состав и структура недвижимости

Общая характеристика недвижимости, ее материальность, стационарность и долгосрочность использования. Естественные и искусственные объекты недвижимости и их инфраструктура. Земля и земельные участки: 1) земли сельскохозяйственного назначения, 2) городов и населенных пунктов, 3) промышленности, 4) особо охраняемых территорий, 5) лесного фонда, 6) водного фонда, 7) земли запаса. Искусственная недвижимость: 1) некоммерческая недвижимость (жилищный фонд) и 2) коммерческая недвижимость 3) смешанные формы недвижимости. Коммерческая недвижимость: 1) производственная недвижимость, 2) недвижимость сферы обращения, 3) недвижимость сферы услуг, 4) недвижимое имущество сферы культуры. Инфраструктура недвижимости.

Тема 3. Цикл жизни недвижимости

Общая теория цикла жизни блага и товара. Фазы жизненного цикла: 1) возникновения и роста, 2) зрелости и стабильности, 3) упадка и старения, 4) возрождения (воспроизводства). Кругооборот и оборот объектов недвижимости. Включение земельных ресурсов в оборот. Цикл жизни земли и земельных участков. Возобновляемые и невозоб-

новляемые ресурсы земельных участков. Цикл жизни предприятий и оборот их фондов. Оборот жилищных фондов и цикл их жизни. Управление недвижимостью (сервейинг). Цели и задачи управления. Органы управления и управляющие компании. Стадии управления недвижимостью. Проблемы управления недвижимостью.

Тема 4. Рынок недвижимости

Недвижимость как товар особого рода. Ликвидность и доходность недвижимости. Стоимость, оценка и цена недвижимости. Рыночный, затратный и доходный подходы (методики) оценки недвижимости. Рыночные сделки с недвижимостью. Купля-продажа недвижимости. Модель спроса и предложения. Аренда недвижимости. Лизинг недвижимости. Роль недвижимости в бизнесе. Среда бизнеса и недвижимость. Открытие предприятия и регистрация прав собственности на землю и недвижимость.

Раздел 2. Микроэкономика недвижимости

Тема 5. Рынок земли

Земля как товар особого рода. Полезность и продуктивность земля. Предельная продуктивность земли. Закон убывающего плодородия земель. Капитальные вложения в землю и их эффективность. Цена земельных участков в условиях купли-продажи и аренды. Договор аренды земли. Аренда земельных участков и арендная плата. Земельная рента. Виды земельной ренты. Стоимость и цена земли с учетом ренты. Модель земельного рынка. Рынок земли и продуктовый рынок.

Тема 6. Рынок предприятий

Предприятие как объект недвижимости. Состав и структура предприятия. Основные и оборотные фонды предприятия. Состав и структура основных фондов. Износ и амортизация. Возмещение основных фондов. Ремонт основных фондов. Норма амортизации. Первоначальная и остаточная стоимость фондов предприятия. Запасы и незавершенное производство как элемент недвижимости предприятия. Цена и оценка стоимости предприятия. Модель рынка основных фондов. Капитализация предприятий. Рынок земли и рынок предприятий.

Тема 7. Рынок жилья

Жилищный фонд. Состояние, состав и структура жилищного фонда. Размещение жилья и сроки его эксплуатации. Приватизация и собственность на жилье. Жилищное строительство. Купля-продажа жилья. Деятельность риелторов. Аренда жилья и арендная плата. Проблема ветхого жилья. Финансирование жилищного строительства. Проблемы ипотеки. Перспективы развития жилищного рынка.

Тема 8. Бизнес в сфере недвижимости

Специфика бизнеса на рынке недвижимости. Цели и задачи девелопмента. Стадии девелопмента. Бизнес-план девелопера. Инвести-

ционные проекты. Затраты проекта и стоимость земельного проекта. Эффективность и рентабельность проекта. Окупаемость проекта. Управление рисками в девелопменте.

Раздел 3. Макроэкономика недвижимости

Тема 9. Национальный рынок недвижимости

Национальное богатство и фонд недвижимости. ВВП и недвижимость. Роль и значение строительства и ВВП. Национальный рынок недвижимости, его равновесие и неравновесие. Региональные аспекты рынка недвижимости. Динамика развития рынка недвижимости. Рост недвижимости. Недвижимость как объект инвестирования. Основные способы инвестирования в недвижимость.

Тема 10. Государственное регулирование рынка недвижимости.

Сущность, функции роль государства на национальном рынке недвижимости. Цели и средства государственной инвестиционной политики. Источники государственного воздействия на рынок недвижимости. Государственный бюджет. Налоги на недвижимость. Государственные ипотечные агентства. Пенсионные накопления и материнский капитал. Денежно-кредитное и налогово-бюджетное регулирование рынка недвижимости. Социальная ипотека и региональные ипотечные программы.

Тема 11. Международный рынок недвижимости

Международное богатство и недвижимость. Международные стандарты недвижимости. Оценка международной недвижимости и курсы валют. Движение капиталов и платежный баланс. Недвижимость в потоке платежей. Виды международных рынков недвижимости. Международный рынок земли. Международный рынок предприятий. Международный рынок жилья. Международный девелопмент. Миграция и рынок недвижимости.

Раздел 4. Институциональные аспекты недвижимости

Тема 12. Физико-техническая природа недвижимости

Вещество и состояния вещества. Материя недвижимости. Материя и ее стационарность. Характеристики местоположения и принципы размещения недвижимости. Агрономические характеристики земельных участков. Физические свойства зданий и сооружений. Техническая сущность инфраструктуры. Архитектура недвижимости. Характер площади и объемов недвижимости. Конструкционные особенности недвижимости. Эксплуатационные характеристики и нормы износа зданий и сооружений. Технические критерии ветхости строений. Геологические основы площадок застройки. Безопасность эксплуатации строений их охрана.

Тема 13. Правовая сущность недвижимости

Гражданский кодекс РФ и вещное право. Свойства и признаки вещного права. Абсолютный характер вещных прав. Признаки вещного и обязательного права. Объекты вещных прав: вещь и имущество. Собственность и права собственности. Пучок прав собственности на недвижимость. Частная собственность на недвижимость и ее ограничения. Формы овладения недвижимым имуществом. Прекращение прав собственности на недвижимость. Правовой режим недвижимости в нормативно-правовом поле современной России. Особенности регистрации прав собственности на недвижимость. Правовая культура отношения к недвижимости.

Тема 14. Культура использования недвижимости

Культурное наследие нации. Культура земледелия, ведения парков, создания монументов и искусство архитектуры. Убранство городов и населенных пунктов. Естественный и моральный износ культурного наследия нации. Проблема отчуждения и причины порчи недвижимого имущества объектов культуры. Роль этики и политики в сохранении культурного наследия. Источники финансирования объектов культурного наследия. Проблемы деятельности управляющих компаний в области обслуживания культурного наследия. Воспитание населения на примере объектов культурного наследия

3. ЛЕКЦИОННЫЕ ЗАНЯТИЯ

Раздел 1. Основы экономики недвижимости

Лекция 1. Экономические блага и недвижимое имущество

1. Движимое и недвижимое имущество.
2. Собственность и недвижимое имущество.
3. Недвижимость как фактор производства и потребления.
4. Оборот и воспроизводство недвижимости.

Лекция 2. Состав и структура недвижимости

1. Общая характеристика недвижимости.
2. Естественные объекты недвижимости.
3. Искусственная недвижимость.
4. Инфраструктура недвижимости.

Лекция 3. Цикл жизни недвижимости

1. Цикл жизни земли и земельных участков.
2. Цикл жизни предприятий и оборот их фондов.
3. Оборот жилищных фондов и цикл их жизни.
4. Управление недвижимостью (сервейинг).

Лекция 4. Рынок недвижимости

1. Недвижимость как товар особого рода.
2. Купля-продажа недвижимости.
3. Аренда и лизинг недвижимости.
4. Роль и значение недвижимости в бизнесе.

Раздел 2. Микроэкономика недвижимости

Лекция 5. Рынок земли

1. Земля как товар особого рода.
2. Купля-продажа земли.
3. Аренда земли и арендная плата.
4. Инвестиции в землю.

Лекция 6. Рынок предприятий

1. Предприятие как товар особого рода.
2. Сущность, состав и структура основных фондов.
3. Купля-продажа и аренда предприятий.
4. Капитализация предприятий.

Лекция 7. Рынок жилья

1. Жилищный фонд, его сущность, состав и структура.
2. Купля-продажа и аренда жилья.
3. Финансирование жилищного строительства.
4. Перспективы развития жилищного рынка.

Лекция 8. Бизнес в сфере недвижимости (девелопмент)

1. Специфика бизнеса на рынке недвижимости.
2. Бизнес-план девелопера.
3. Эффективность и рентабельность проекта.
4. Управление рисками в девелопменте.

Раздел 3. Макроэкономика недвижимости

Лекция 9. Национальный рынок недвижимости

1. Национальное богатство и фонд недвижимости.
2. Национальный рынок недвижимости.
3. Недвижимость как объект инвестирования.
4. Проблемы развития рынка недвижимости.

Лекция 10. Государственное регулирование рынка недвижимости

1. Государство и национальный рынок недвижимости.
2. Налоги на недвижимость.
3. Способы государственного регулирования рынка недвижимости.
4. Социальная ипотека и региональные ипотечные программы.

Лекция 11. Международный рынок недвижимости

1. Движение капиталов и рынок недвижимости.
2. Международный рынок земли.

3. Международный рынок предприятий.
4. Международный рынок жилья и миграция рабочей силы.

Раздел 4. Институциональные аспекты недвижимости

Лекция 12. Физико-техническая природа недвижимости

1. Материя недвижимости и ее размещение.
2. Агрономические характеристики земельных участков.
3. Физические и конструкционные особенности зданий.
4. Эксплуатационные характеристики зданий и сооружений.
5. Безопасность эксплуатации строений и их охрана.

Лекция 13. Правовая сущность недвижимости

1. Гражданский кодекс РФ и вещное право.
2. Пучок прав собственности на недвижимость.
3. Правовой режим недвижимости.
4. Особенности регистрации прав собственности на недви-

мость.

Лекция 14. Культура использования недвижимости

1. Культура использования недвижимости.
2. Естественный и моральный износ культурного наследия нации.
3. Источники финансирования объектов культурного наследия.
4. Воспитание населения на основе объектов культурного наследия.

4. ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАНЯТИЯ

Занятие 1. Установочное занятие

Вопросы:

1. Цель и задачи курса.
2. Краткое содержание курса.
3. Методика проведения аудиторных занятий.
4. Самостоятельная работа студентов.
5. Итоговая оценка.

Модуль 1. Основы экономики недвижимости.

Занятие 2. Написание эссе

Темы эссе:

1. Через пятьсот лет на Земле останутся только стоячие места (Вернер фон Браун).
2. Велика Россия, а ступить некуда (Анатолий Рас).
3. В России две напасти – это дураки и дурацкие дороги (автор неизвестен).
4. Все, что мне нужно – это комната, где можно положить шляпу и друзей после дружеской попойки (мечта истинного студента).

5. Квартира – это помещение, в котором после выключения телевизора вы убеждаетесь, что слушали телевизор соседа (Луис Левинсон).

6. Недвижимость – это богатство бизнесмена в условиях инфляции (автор неизвестен).

Занятие 3. Экономика Алтайского края в XXI веке

Обсуждение докладов

Темы докладов:

1. Федеральные округа РФ, их расположение и хозяйственное значение.

2. Экономика Сибирского федерального округа.

3. Развитие и состояние экономики Алтайского края.

4. Аграрный комплекс Алтайского края.

5. Промышленный комплекс Алтайского края.

6. Земельный кадастр Алтайского края.

Занятие 4. Теоретическая контрольная работа

Вопросы контрольной работы

1. Экономическая сущность недвижимости.

2. Классификация объектов недвижимости.

3. Цикл жизни зданий и сооружений.

4. Управление недвижимостью.

5. Купля-продажа недвижимости.

6. Аренда и лизинг недвижимости.

Занятие 5. Практическая контрольная работа

Виды заданий:

1. Решение тестов.

2. Выполнение упражнений.

3. Решение задач.

4. Ответы на проблемные вопросы.

Модуль 2. Микроэкономика недвижимости

Занятие 6. Хозяйственное использование земель Алтайского края

Обсуждение докладов и сообщений

Темы докладов

1. Сельскохозяйственные угодья Алтайского края.

2. Леса и лесозаготовки в Алтайском крае.

3. Реки и озера Алтайского края и их хозяйственное использование.

4. Полезные ископаемые на территории Алтайского края.

5. Состояние и использование городских земель в Алтайском крае.

6. Проблема утилизации городских отходов.

Занятие 7. Разработка бизнес-плана

Примерная тематика проектов

1. Строительство коммерческих каналов и дорог.
2. Заготовка полезных ископаемых и природного сырья.
3. Осушение болот и озер для застройки.
4. Снабжение водой засушливых земельных участков.
5. Коммерческое бурение скважин по добыче воды.
6. Строительство колодцев, колонок и водозаборов.
7. Создание коммерческих парков и зон отдыха.
8. Создание малого фермерского хозяйства.
9. Строительство дач и коттеджей на продажу.
10. Создание прокатных станций.

Примечание: студент имеет право предложить свою тему бизнес-плана, которая должна быть согласована с ведущим преподавателем

Занятие 8. Теоретическая контрольная работа

Вопросы контрольной работы:

1. Рынок земли.
2. Аренда земли и земельная рента.
3. Рынок предприятий.
4. Аренда предприятий и прокат имущества.
5. Лизинг.
6. Рынок жилья и ипотека.

Занятие 9. Практическая контрольная работа

Виды заданий:

1. Решение тестов.
2. Выполнение упражнений.
3. Решение задач.
4. Ответы на проблемные вопросы.

Модуль 3. Макроэкономика недвижимости

Занятие 11. Написание эссе

Темы эссе:

1. Россия с кем хочет, с тем и граничит (мнение Ура-патриота).
2. Границы установлены для того, чтобы можно было проводить контрабанду (Кароль Бунш).
3. Границы земельных участков, как ограничивают, так и объединяют фермеров (Амброс Бирс).
4. Я не жадный – я хочу только ту землю, которая примыкает к моей земле (неизвестный американский фермер).
5. Людям «Запада» зачастую трудно смириться с существованием других сторон света, кроме запада (Лешек Кумор).

6. Слова богу, что между Россией и Америкой есть буферная зона – Арктика, – которая остужает горячие головы (автор неизвестен).

Занятие 12. Национальный фонд недвижимости

Обсуждение докладов и сообщений

Темы докладов:

1. Земельный фонд РФ.
2. Городские и сельские территории РФ.
3. Состояние жилищного фонда в РФ.
4. Добывающая промышленность и экология.
5. Национальная инфраструктура объектов недвижимости.
6. Национальные проекты развития недвижимости.

Занятие 13. Теоретическая контрольная работа

Вопросы контрольной работы:

1. Международные стандарты недвижимости.
2. Национальные фонды недвижимости.
3. Эффективность инвестиций в недвижимость.
4. Налогообложение недвижимости.
5. Государственное регулирование недвижимости.
6. Коммерческая и социальная ипотека.

Занятие 14. Практическая контрольная работа

Виды заданий:

1. Решение тестов.
2. Выполнение упражнений.
3. Решение задач.
4. Ответы на проблемные вопросы.

Модуль 4. Институциональные аспекты недвижимости

Занятие 15. Написание эссе

Темы эссе:

1. Собственность – вот дух законов! (Симон Никола Ленге).
2. Собственность – это кража! (Пьер Жозеф Прудон).
3. Мой чулан лучше, чем наш колхоз! (автор неизвестен).
4. Самая дорогая недвижимость – это Я утром на койке (юмор

КВН).

5. Каждый – кузнец своего счастья, особенно если владеет собственной кузницей (Лешек Кумор).

6. В культуре основанием служит вершина (Григорий Ландау).

Занятие 16. Институциональные аспекты недвижимости

Обсуждение докладов и сообщений

1. Экологические проблемы современности.
2. Современные технологии в растениеводстве.
3. Экология промышленного производства.

4. Национальные природные парки России.
5. Парковая культура в российских городах.
6. Монументальная культура за рубежом и в России.
7. Мировой опыт сохранения памятников архитектуры.

Занятие 17. Теоретическая контрольная работа

Вопросы контрольной работы:

1. Принципы размещения зданий и строений.
2. Техничко-эксплуатационные характеристики зданий и сооружений.
3. Пучок прав собственности на недвижимость.
4. Правовой режим недвижимости.
5. Регистрация прав собственности в России.
6. Охрана недвижимости.

Занятие 18. Практическая контрольная работа

Виды заданий:

1. Решение тестов.
2. Выполнение упражнений.
3. Решение задач.
4. Ответы на проблемные вопросы.

5. САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА СТУДЕНТОВ

Самостоятельная работа осуществляется за пределами учебного аудиторного фонда университета

Виды самостоятельной работы:

1. Работа с учебной литературой.
2. Черновой вариант эссе.
3. Написание докладов.
4. Подготовка к контрольным работам.
5. Разработка бизнес-планов (проектов).
6. Подготовка к зачету.

Для осуществления самостоятельной работы необходимо использовать следующие методические материалы:

1. **Основной учебник:** Экономика недвижимости: учебник / под ред. проф. О.С. Белокрыловой. – Ростов н/Д: Феникс, 2009. – 378 с.
2. **Эссе** (от фр. *essai* «попытка, проба, очерк») – литературный жанр прозаического сочинения небольшого объема и свободной композиции (до 5-6 стр.). Эссе выражает индивидуальные впечатления и соображения автора по конкретному поводу или предмету и не претендует на исчерпывающую или определяющую трактовку темы. В отношении объема и функции эссе граничит, с одной стороны,

с научной статьей и литературным очерком, с другой стороны, с философским трактатом. Эссеистическому стилю, как правило, присуща образность, подвижность ассоциаций, афористичность, установка на интимную откровенность и разговорную интонацию. Примечание: Объем эссе – до 3 стр. рукописного текста.

3. **Доклад** – это краткое изложение научной концепции или их совокупности по какому-либо обсуждаемому вопросу. Доклад пишется на основе реферата. Рефераты могут являться изложением содержания научной работы, трактата, монографии, статьи и т. п. источников. Объем доклада 5-6 стр. Выступление с докладом до 10 мин. Times New Roman. Шрифт № 14 через 1,5 интервала.

4. **Письменная контрольная работа** – это учебная работа, которая предназначена для оценки усвоения студентами полученных знаний как по учебному курсу в целом, так и по его отдельным разделам. При написании контрольных работ используются основная и дополнительная учебная литература, фундаментальные первоисточники, материалы монографий, статей, лекций и др. Стиль изложения контрольных работ – научный, включая моменты логичности, доказательности, идейной содержательности, умения делать выводы и т.д.

5. **Бизнес-план** – это документ, на основании которого организуется бизнес-проект. Бизнес-план, как правило, включает 1) общую характеристику проекта (резюме), 2) план маркетинга, 3) организационно-производственный план, 4) логистический план 5) финансовый план, 6) оценку рисков и страхование, 7) перспективы развития бизнеса, 8) правовое обеспечение проекта и другие разделы.

6. **Зачет** – форма промежуточной аттестации, направленная на проверку успешного усвоения студентом учебного материала лекционных курсов, практических и семинарских занятий, выполнения лабораторных работ, курсовых работ (проектов), а также прохождения практики. Вид зачета (обычный или дифференцированный) устанавливается в учебном плане направления подготовки (специальности).

Вопросы зачета по курсу

1. Предмет и метод курса
2. Движимое и недвижимое имущество
3. Общая характеристика недвижимости
4. Естественные объекты недвижимости
5. Искусственная недвижимость
6. Инфраструктура недвижимости
7. Цикл жизни недвижимости (земли, строений и жилья)
8. Управление недвижимостью (сервейинг)

9. Купля-продажа недвижимости
10. Аренда и лизинг недвижимости
11. Роль и значение недвижимости в бизнесе
12. Рынок земли
13. Цена земли и земельная рента
14. Сущность, состав и структура основных фондов предприятий
15. Купля-продажа и аренда предприятий
16. Капитализация предприятий
17. Жилищный фонд, его сущность, состав и структура
18. Купля-продажа и аренда жилья
19. Финансирование строительства жилья и его эксплуатации
20. Перспективы развития жилищного рынка
21. Бизнес в сфере недвижимости (девелопмент)
22. Недвижимость как объект инвестирования
23. Налоги на недвижимость
24. Способы государственного регулирования рынка недвижимости
25. Социальная ипотека и региональные ипотечные программы

6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КУРСА

Основная литература

1. Экономика недвижимости: учебник / под ред. проф. О.С. Белокрыловой. – Ростов н/Д: Феникс, 2009. – 378 с.
2. Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. Экономика недвижимости: учебник для вузов. – 3-е изд., испр. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.

Дополнительная литература

1. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. Таганрог: Изд-во ТРГУ, 2012 – 107 с.
2. Цыганенко В.С. Экономика рынка недвижимости – СПб: СПбГУИТМО, 2010. – 120 с.
3. Экономика недвижимости: учебное пособие / сост.: Я.В. Патуты. – Великий Новгород: Изд-во НовГУ ун-та, 2012 – 65 с.
4. Экономика недвижимости: учебное пособие / под ред. В.И. Ресина. – М.: МГИУ, 2009 – 384 с.

WEB-ресурсы

1. Госкомстат России: <http://gks.ru>
2. Министерство финансов: <http://minfin.ru>
3. Министерства по налогам и сборам: <http://nalog.ru>
4. Минэкономразвития <http://economy.gov.ru>
5. Портал Алтайского края: <http://altairegion22.ru>

6. Портал Барнаула: <http://barnaul.org>
7. Краевое статистическое управление: <http://akstat.gks.ru>
8. Кадастровый реестр России: <http://rosreestr.ru>

7. ГЛОССАРИЙ

Акт передачи – документ, используемый иногда вместо закладной в зависимости от характера законодательства в отношении объектов недвижимости.

Акт покупки объекта недвижимости – юридический документ, удостоверяющий сделку купли-продажи объекта недвижимости.

Амортизация кредита – процесс погашения кредита путем внесения регулярных платежей по основной сумме долга и процентам.

Андеррайтинг – анализ кредитного и процентного рисков по ипотечному кредиту; подготовка заключения о ставке процента и условиях кредитования, соответствующих уровню риска.

Аренда земли – форма землепользования, при которой собственник земли передает свой земельный участок на определенный срок другому лицу (арендатору) для ведения на нем хозяйства за определенное вознаграждение.

Арендная плата – плата, уплачиваемая арендатором арендодателю за пользование арендным объектом недвижимости.

База оценки объекта недвижимости – вид стоимости объекта недвижимости, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Баланс основных средств – составляемый хозяйствующим субъектом баланс, характеризует поступление, расходование и выбытие основных средств (зданий, сооружений, оборудования) за определенный период времени.

Выбытие основных средств – ликвидация, реализация, передача другим хозяйствующим субъектам, гибель от стихийных бедствий объектов, числящихся в составе основных фондов.

Генеральный менеджер проекта – инвестиционно-строительная компания, которая утверждается в качестве ответственного исполнителя реализуемой программы ипотечного кредитования и наделается для этого соответствующими правами по организации и осуществлению инвестиционной деятельности с участием банков, страховых компаний и третьих лиц.

Генеральный план – часть проекта, содержащая комплексное решение вопросов планировки и благоустройства объекта строительства, размещения зданий, сооружений, транспортных коммуникаций, инженерных сетей, организации систем хозяйственного и бытового обслуживания.

Генеральный подрядчик – с согласия заказчика может привлекать к выполнению своих обязательств отечественные и иностранные фирмы, но при этом всегда остается ответственным за выполнение работы субподрядчиками. Генеральный подрядчик обычно участвует вместе с генеральным поставщиком в сдаче заказчику комплектного оборудования или объекта в целом.

Государственная пошлина – денежные сборы, взимаемые в установленном государственном порядке и размерах специально уполномоченными учреждениями (судами, государственным арбитражем, нотариальными конторами и т. д.) за совершение действий в интересах юридических и физических лиц и выдачу документов, имеющих юридическое значение и связанных с объектами недвижимости.

Декувер – разница между оценкой объекта недвижимости и страховой суммой, оставляемая на рынке страхования.

Дисконтирование – широко применяемый метод при оценке объектов недвижимости и отборе инвестиционных программ, суть которого заключается в приведении разновременных инвестиций и денежных поступлений к определенному периоду времени и определению коэффициента окупаемости капиталовложения; преобразование в текущую стоимость будущего потока капиталовложений.

Договор найма жилого помещения – договор, по которому собственник жилого помещения обязуется предоставить нанимателю жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Долевая собственность – часть доходов, имущества, на которую вправе претендовать один из участников общего дела, коллективных собственников, наследников.

Емкость рынка – возможный годовой объем продаж определенного вида объектов недвижимости при сложившемся уровне цен, зависящий от степени освоения данного рынка конкурентами, эластичности спроса, от изменения экономической конъюнктуры, уровня цен, качества объектов и затрат на рекламу.

Жилищная сфера – область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

Жилищный фонд – совокупность всех жилых помещений, независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома и другие строения, пригодные для проживания.

Заказчик – юридическое или физическое лицо, для которого строится объект недвижимости. Заказчик обязан представить подряд-

чику стройплощадку, осуществлять своевременное финансирование строительства, осуществлять контроль и технадзор за соответствием объема, стоимости и качества работ.

Землепользование – пользование земельным участком, установленное законом (совхозы, колхозы).

Землеустройство – законы, правила, нормы купли-продажи, наследования, применения земельных угодий.

Имущественное право – вещное право: право использования какого-либо имущества определенным образом, право на получение дохода от использования объекта недвижимости.

Инвестиционная собственность – недвижимость, которая используется для извлечения дохода в виде арендной платы, дохода от перепродажи и т.д.

Инвестиционная стоимость объекта недвижимости – совокупность затрат на оплату предпроектных, проектных и строительно-монтажных работ и услуг генерального менеджера проекта.

Инфраструктура – комплекс хозяйств и служб, обслуживающих отрасли народного хозяйства. Например, в инфраструктуру строительной системы входят коммуникации и объекты жизнеобеспечения работников строительных предприятий.

Кадастр земельный – систематизированный свод сведений о природном, хозяйственном и правовом положении земель. Включает описание земельных угодий, участков, их площадь и месторасположение, конфигурацию, качество почв, стоимостную оценку земли. В кадастре указывается также, кто является собственником данной земли.

Кадастровая съемка – геодезические работы по земельному участку, определяющие описание границ землепользователей и межевых знаков, площадь застроенной и благоустроенной территорий, наличие твердых покрытий и газонов, характеристики строений, наличие или отсутствие споров по границам земельного участка.

Кадастровое землеустроительное дело – совокупность документально оформленных технических, юридических и экономических характеристик земельного участка (объекта недвижимости), являющихся основой для оформления правоустанавливающих документов.

Капитальные вложения – инвестирование в создание и воспроизводство основных фондов предприятия.

Коэффициент застройки участка – коэффициент, показывающий соотношение между площадью здания и земли.

Ликвидность – легкость реализации (превращения объектов недвижимости в наличные деньги).

Лизинг – арендный договор, предусматривающий возможность выкупа арендатором недвижимости

Межевание – установление границ землепользования.

Недвижимость – исключительное экономическое благо, имеющее материальную субстанцию, стационарное размещение и длительный срок службы.

Недвижимая собственность – это совокупность (пакет) прав собственности на недвижимое имущество, включая право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения и дохода от распоряжения недвижимым имуществом.

Объекты отношений в сфере недвижимости – права на земельные участки и другие объекты недвижимости, а также обязанности, возникающие в связи с правами на объекты недвижимости.

Ограничительные обязательства – ограничительные положения в договоре купли-продажи недвижимости, то есть обязательства не изменять внешний вид дома, не возводить никаких строений без согласия продавца, не строить сооружений за пределами линии застройки, не осуществлять опасные виды деятельности, не допускать ограничения прав соседей на пользование освещением и коммуникациями.

Описание недвижимости – отражение недвижимости в регистрационных документах.

Опцион – право покупки или аренды недвижимости в будущем на оговоренных в настоящее время условиях.

Отвод земель – предоставление в установленном земельным законодательством порядке и размерах, определяемых нормативными документами, земель (земельных участков).

Оферта – предложение заключить контракт в отношении конкретного предмета торгов на условиях, определяемых в тендерной документации; любое предложение заключить договор (в том числе и предварительный), исходящее от одной из сторон.

Оценщик недвижимого имущества – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

План земельного участка – чертеж, на котором в уменьшенном виде изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка, его площадь и ориентирование относительно меридиана. Бывают контурные, т.е. без изображения холмов, оврагов и т.п., и топографические – с изображением рельефа местности.

Подрядные торги – форма размещения заказов на строительство, предусматривающая выбор подрядчика для выполнения работ и оказания услуг на основе конкурса.

Право собственности на землю – право лица, имеющего в собственности земельный участок, продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Предпринимательская деятельность в сфере недвижимости (девелопмент) – самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от использования объекта недвижимости, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Приватизация жилья – бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственных и муниципальных жилищных фондах, а для граждан, нанявших занимаемые жилые помещения, - по месту найма жилых помещений.

Принципы оценки объектов недвижимости – методические правила, на которых основывается процесс оценки недвижимости и позволяющие оценщику правильно учесть влияние всего многообразия факторов, присущих рынку недвижимости, на стоимость объекта недвижимости.

Приобретательская давность – добросовестное, открытое и непрерывное владение объектом недвижимости, как своим собственным, в течение пятнадцати лет, либо иным имуществом как своим собственным в течение пяти лет, в результате чего гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником этого имущества, приобретает на него право собственности.

Проектно-сметная документация – совокупность документов (расчетов, чертежей, планов поступления и расходования денежных средств и т.д.), необходимых для сооружения вновь строящегося или реконструируемого (ремонтируемого) объекта. Проектно-сметная документация, с одной стороны, представляет собой свод документов, которые необходимы для сооружения объекта, с другой стороны – финансовый план, который используется для стоимостной оценки будущих операций, источники поступления денежных средств и порядок покрытия затрат.

Промышленная недвижимость – объекты недвижимости, здания и сооружения производственного назначения.

Реверсия – возврат объекта недвижимости первоначальному владельцу.

Реестр частной собственности – составная часть реестра собственности, представляющая собой банк данных о собственниках (физических и юридических лицах) и об объектах частной собственности – предприятиях как имущественных комплексах, зданиях, сооружениях, строениях, нежилых помещениях – на определенной территории.

Реституция – восстановление в прежнем правовом имущественном положении; возвращение объекта недвижимости законному владельцу.

Риск – возможность убытков, вызываемых непостоянством или изменчивостью. Возможность того, что инвестор инвестируя в недвижимость не получит ожидаемых доходов.

Самовольная постройка – жилой дом, строение, сооружение или другой объект недвижимости, созданный на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенными нарушениями градостроительства и строительных норм и правил.

Секьюритизация – выпуск ценных бумаг при финансировании недвижимости, средство повышения ликвидности и снижения трансакционных издержек на рынке недвижимости.

Сметная стоимость строительства зданий и сооружений – это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектом.

Сметные нормативы – обобщенное название комплекта смет, норм, расценок и цен, объединяемых в отдельные сборники.

Сметные цены – применяются в строительстве для исчисления сметной стоимости.

Собственник недвижимости – физическое или юридическое лицо, которому принадлежат права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости в пределах, установленных законом, объективные права собственности на объект недвижимости.

Социальная норма площади жилья – размер площади жилья, приходящийся на одного человека, в пределах которого осуществляется предоставление компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг. Она эквивалентна минимальному размеру предоставления жилых помещений, который устанавливается органами государственной власти в зависимости от достигнутого уровня жилищной обеспеченности, состава семьи, применяемых типов жилых помещений в домах жилищного фонда социального использования и других факторов.

Субъекты права собственности – собственники объектов недвижимости: граждане, юридические лица, уполномоченные органы представительной и исполнительной государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, уполномоченные органы местного самоуправления.

Схема зонирования – составная часть генерального плана и проектов планировки и застройки населенного пункта, определяющая функциональное назначение территории и отдельных объектов недвижимости.

Сюрвейер – специалист по оценке, управлению и развитию недвижимости.

Тендер – конкурсная форма проведения подрядных торгов, представляющая собой соревнование представленных претендентами ofert с точки зрения их соответствия критериям, содержащимся в тендерной документации; предложение на строительство, управление объектом, оказание услуг или поставку товаров при проведении торгов; закрытый конкурс.

Титульный список – перечень объекта строительства и их характеристики (общая сметная стоимость и стоимость работ на планируемый период, проектная мощность, место строительства, сроки начала и окончания работ).

Финансирование недвижимости – использование финансовых ресурсов для приобретения и развития объектов недвижимости. Принято различать краткосрочное финансирование – в период создания объекта недвижимости и долгосрочное – финансирование приобретения объекта недвижимости или представление финансовых ресурсов на длительный срок под залог объекта недвижимости.

Эмитент жилищного сертификата – юридическое лицо, зарегистрированное на территории Российской Федерации, имеющее права заказчика на строительство жилья, отведенный в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство и проектную документацию на жилье, являющееся объектом привлечения средств, а также юридическое лицо, которому в установленном порядке переданы все указанные права.

Юридический кадастр – систематизированный и поддерживаемый в актуальном состоянии свод сведений о правах на объекты недвижимости, их правообладателях и переходе прав.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Бернар И., Колли Ж. Толковый экономический и финансовый словарь. 2-е изд. В 2 т. Французская, русская, английская, немецкая, испанская терминология. М.: Международные отношения, 2012.
2. Крышка В.И. Глоссарий (словарь справочник). Барнаул: Изд-во Алт. ун-та, 2013. – 34 с.
3. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка: 72500 слов и 7500 фразеологических выражений / Российская Академия Наук; Институт русского языка; Российский фонд культуры; – М.: АЗЪ, 1993. – 960 с.
4. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. 2-е изд. – М.: ИНФРА-М, 2012. – 596 с.
5. Экономика недвижимости: учебник / под ред. проф. О.С. Белокрыловой. – Ростов н/Д: Феникс, 2009. – 378 с.