

АНО ВО «НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ БИЗНЕСА»

Приложение 1
к рабочей программе
дисциплины (модуля)
Б1.В.12 «Экономика
недвижимости»

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ) Б1.В.12 «ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Направление подготовки	<i>38.03.01 Экономика (уровень бакалавриата)</i>
Направленность (профиль)	<i>Экономика предприятий и организаций</i>
Формы обучения	<i>очная, очно-заочная, заочная</i>

Москва - 2020

СОДЕРЖАНИЕ

1. Методические рекомендации по подготовке к занятиям лекционного и семинарского типа	2
2. Задания для самостоятельной работы обучающихся	3
3. Методические рекомендации по подготовке к зачету	6
4. Словарь основных терминов	6

1. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ К ЗАНЯТИЯМ ЛЕКЦИОННОГО И СЕМИНАРСКОГО ТИПА

Самостоятельная работа, являясь основным видом обучения, предполагает изучение рекомендованных литературных источников, справочных материалов (основной и дополнительной литературы) в интересах доработки конспекта лекций и подготовки к занятиям семинарского типа.

Доработку лекции целесообразно осуществлять в течение 2-3-х дней после её проведения. Для этого необходимо прочитать сделанные записи, подчеркнуть (выделить) вопросы, заголовки и основные положения лекции, тщательно изучить ключевые слова и понятия данной темы занятия. В случае необходимости следует более подробно самостоятельно рассмотреть вопросы лекции, дополнив материалом из других источников. При этом следует учесть, что конспект лекции должен максимально полно раскрывать содержание изучаемой темы.

К семинарскому и практическому занятию следует готовиться заранее. Для этого необходимо детально изучить план семинарского занятия, подобрать соответствующую литературу. Желательно по каждому вопросу семинарского занятия сделать небольшой конспект, отразив в нем ключевые моменты. В случае выбора доклада, рекомендованного на семинаре, целесообразно поставить об этом в известность преподавателя и проконсультироваться у него по поводу структуры и содержания доклада. Кроме выступления на семинаре, обучающийся должен быть готов к рецензированию докладов, сделанных одногруппниками, внесению дополнений к имеющимся выступлениям, а также к решению тестов и ситуационных (расчётных) задач.

В ходе подготовки к семинарскому и практическому занятию обучающийся должен повторить лекционный материал по данной теме, изучить рекомендованную основную и дополнительную литературу. В целях более полного усвоения учебного материала следует также изучить основные термины и вопросы для самоконтроля по данной теме. Подготовка к семинару или практическому занятию должна обеспечивать активное участие каждого обучающегося в обсуждении всех вопросов, вынесенных для рассмотрения на каждом занятии.

С целью более эффективного усвоения учебного материала обучающиеся в процессе самостоятельной работы должны использовать словарь основных терминов курса и вопросы, предназначенные для самоконтроля, а также подготовиться к решению тестов и заданий, предназначенных для проведения семинаров и практических занятий.

2. ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ а) при чтении лекций

Тема 1. Теоретические основы экономики недвижимости, основные понятия и категории

Рекомендации по составлению и доработке конспекта лекции.

Необходимо раскрыть сущность основных понятий экономики недвижимости. Обосновать значение недвижимости для народного хозяйства. Уточнить и подчеркнуть основные понятия, цели и задачи курса. Разъяснить сущность основных видов и методов конкуренции на рынках недвижимости, группы факторов, определяющих их развитие. Обосновать выбор путей и решения проблем развития рынков недвижимости. Раскрыть понятие этапов развития рынков недвижимости. Разъяснить проблемы и пути решения удовлетворения потребностей населения в объектах недвижимости. Раскрыть сущность структуры классификации объектов недвижимости, состав субъектов, участников и классификации рынков недвижимости (по признакам). Обосновать основные подходы и методы создания новых классификационных моделей.

Ключевые слова: экономика недвижимости, недвижимое имущество, управление недвижимостью, рынок недвижимости, недвижимость как специфический товар, рыночная экономика, спрос и предложение, виды, типы и методы конкуренции, проблемы формирования и развития рынка, анализ статистики, классификация, признаки, субъекты, участники рынка, структура и виды классификации, признаки сегментирования.

Задание студентам для самостоятельной работы:

1. Изучить и доработать материалы лекции.
2. Повторить ключевые формулировки
3. Подготовиться к семинару.

Подготовка сообщений, рефератов и эссе по темам: «Основные направления развития рынков недвижимости Российской Федерации: проблемы и пути решения», «Особенности рыночных механизмов и государственное регулирование создания объектов недвижимости»

Для полного усвоения материала рекомендуется ответить на следующие вопросы и выполнить предлагаемые задания. Данный вид самостоятельной работы ориентирован на успешное прохождение промежуточной аттестации.

Тема 2. Основы правоотношений на рынках недвижимости

Рекомендации по составлению и доработке конспекта лекции.

Необходимо дать понятие правовой системы государства. Раскрыть особенности недвижимости как объекта прав и сущность права владения, пользования и распоряжения. Изложить особенности договорных отношений и заключения сделки с недвижимым имуществом. Дать понятие основных видов и составных частей договора. Необходимо раскрыть цели приватизации государственного и муниципального имущества, этапы и особенности проведения. Изложить принципы и особенности аренды недвижимого имущества. Доступно раскрыть особенности ипотеки, купли-продажи жилья, обмена и дарения жилья.

Разъяснить этапы и особенности проведения операций с объектами жилой недвижимости. Дать понятие основным функциям земли, особенностям и методам проведения оценки земельных участков. Раскрыть этапы проведения оценки земли.

Ключевые слова: право, законы, правоотношения, правообладатель, владение, пользование, распоряжение, сделки: односторонняя, действительная, консенсуальная, возмездная, условная, недействительная; нотариальное заверение; государственная регистрация сделок; договор, неустойка, залог, задаток, поручительство, приватизация, конкурс, инвестиционные условия, ограничения на приватизацию, деприватизация, национализация, аренда, арендодатели, природные объекты, состав арендной платы, обмен, мена, принудительный обмен, рента, пожизненное содержание, наследование, дарение, залог, ипотека, объект кредитования, функции земли, земельное право, земельная рента, валовой доход, нормативная урожайность, материальные издержки, принципы аренды земли.

Задание студентам для самостоятельной работы:

1. Изучить и доработать материалы лекции.
2. Повторить ключевые формулировки
3. Подготовиться к семинару.

Подготовка сообщений, рефератов и эссе по темам: «Общая модель, особенности и пути развития нормативно-правовой базы российского рынка недвижимости», «Формирование и развитие инфраструктуры современного рынка недвижимости»

Для полного усвоения материала рекомендуется ответить на следующие вопросы и выполнить предлагаемые задания. Данный вид самостоятельной работы ориентирован на успешное прохождение промежуточной аттестации.

Тема 3. Принципы и подходы к оценке объектов недвижимости

Рекомендации по составлению и доработке конспекта лекции.

Необходимо раскрыть стандарты оценки, виды стоимости объектов недвижимости, рассмотреть требования, алгоритм и технологию проведения оценки объектов недвижимости, уточнить и подчеркнуть основные понятия и формулировки. Доходчиво изложить основные понятия, методы, сущность и алгоритм затратного подхода, рассмотреть особенности применения затратного подхода. Доступно изложить методы, сущность и алгоритм доходного подхода, рассмотреть особенности применения доходного подхода, уточнить и подчеркнуть основные понятия и формулировки. Необходимо раскрыть методы, сущность и алгоритм сравнительного подхода, рассмотреть особенности, специфику и область применения сравнительного подхода оценке объектов недвижимости.

Ключевые слова: оценка имущества, массовая оценка, индивидуальная оценка, стандарты оценки, назначение оценки, инвестиционная стоимость, принципы оценки, план и договор оценки, восстановительная стоимость, стоимость замещения, методы определения стоимости земельного участка (капитализации, соотнесения, развития, техника остатка для земли, прямого сравнительного анализа продаж, нормативный метод), метод количественного анализа (сметный), поэлементный метод, метод сравнительной единицы, индексный метод виды и методы определения износа (экспертный, нормативный, стоимостной, метод

расчета срока жизни зданий, устранимый и неустранимый, экономический, сравнение продаж, сравнения доходов). капитализация дохода, чистый операционный доход, коэффициент капитализации, чистый операционный доход, дисконтирование денежных потоков, ставка дисконтирования, сравнительный подход, метод анализа продаж, корректировка цен, мультипликатор валовой ренты, результат оценки.

Задание студентам для самостоятельной работы:

1. Изучить и доработать материалы лекции.
2. Повторить ключевые формулировки
3. Подготовиться к семинару.

Подготовка сообщений, рефератов и эссе по темам: «Подходы и методы оценки жилой недвижимости», "Ипотечное кредитование: пути развития и совершенствования (отечественный и зарубежный опыт)"

Для полного усвоения материала рекомендуется ответить на следующие вопросы и выполнить предлагаемые задания. Данный вид самостоятельной работы ориентирован на успешное прохождение промежуточной аттестации.

Тема 4. Управление объектами недвижимости

Рекомендации по составлению и доработке конспекта лекции.

Обоснованно раскрыть формы, методы, особенности, функции и задачи управления объектами недвижимости, рассмотреть основные подходы механизмы и уровни управления, уточнить и подчеркнуть основные понятия и формулировки.

Изложить методы определения, основные виды эффективности управления объектами недвижимости. Уточнить и подчеркнуть основные понятия и формулировки.

Ключевые слова: функции управления, система управления, цели управления, механизм управления, формирование цели системы, маркетинговые исследования, системный подход, государственный уровень управления, эффективность: социальная, техническая, экономическая, издержек, кредитования. Срок окупаемости, коэффициент общей экономической эффективности, инвестиционная привлекательность.

Задание студентам для самостоятельной работы:

1. Изучить и доработать материалы лекции.
2. Повторить ключевые формулировки
3. Подготовиться к семинару.

Подготовка сообщений, рефератов и эссе по темам: "Методы, показатели и опыт построения эффективных моделей управления объектами недвижимости", "Методология и практика отечественной и зарубежной оценочной деятельности"

Для полного усвоения материала рекомендуется ответить на следующие вопросы и выполнить предлагаемые задания. Данный вид самостоятельной работы ориентирован на успешное прохождение промежуточной аттестации.

3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ К ЗАЧЕТУ

К зачету с оценкой необходимо готовится целенаправленно, регулярно, систематически и с первых дней обучения по данной дисциплине.

В самом начале изучения дисциплины познакомьтесь со следующей учебно-методической документацией:

- программой по дисциплине,
- перечень компетенций, которыми обучающийся должен владеть,
- учебно-тематическим планом дисциплины,
- контрольными мероприятиями,
- учебником, учебными пособиями по дисциплине, а также электронными ресурсами.
- перечнем вопросов к зачету с оценкой.

Систематическое выполнение учебной работы на занятиях лекционного и семинарского типа позволит успешно освоить дисциплину и создать хорошую базу для сдачи зачет с оценкой.

4. СЛОВАРЬ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ

Аннуитет - серия равновеликих платежей, получаемых или выплачиваемых через равные периоды в течение определенного срока.

Аренда - юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает свой объект недвижимости арендатору для использования по целевому назначению

Арендодатель - собственник имущества, сдающий его в аренду, в том числе иностранные юридические лица и граждане, а также органы и организации, уполномоченные собственником сдавать имущество в аренду.

Арендная плата - плата за предоставленное в порядке аренды имущество.

Аукцион - разновидность продажи товаров, когда товары продаются покупателям, предложившим наибольшую цену.

Вещное право - право, дающее лицу юридическую власть над вещью. К вещным правам относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения, сервитут, право оперативного управления имуществом и т.д.

Владение (право) - фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственно воздействовать на нее.

Восстановительная стоимость - издержки на воспроизводство точной копии объекта

Дарение - договор, согласно которому одно лицо (даритель) безвозмездно передает свое имущество в собственность другому (одаряемому).

Девелопер - организатор создания объекта недвижимости

Договор - соглашение двух или более сторон, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Разновидность сделки.

Доходный подход - один из трех основных подходов к оценке недвижимости,

включающий метод дисконтированных денежных потоков, основанный на определении стоимости ожидаемых доходов от объекта недвижимости и метод прямой капитализации годового дохода.

Жилищный фонд – совокупность жилых помещений с относящимися к ним вспомогательными помещениями как в жилых, так и нежилых строениях.

Жилищный кодекс - систематизированный единый законодательный акт, регулирующий жилищные и иные связанные с ними общественные отношения.

Затраты - выраженные в денежной форме расходы на эксплуатацию и содержание объекта.

Затратный подход оценки - основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта (с землей, на которой находится объект), являются ориентиром для определения рыночной стоимости.

Земельный кодекс - систематизированный единый законодательный акт, регулирующий земельные отношения и связанные с ними отношения собственности.

Землевладение - обладание определенным участком земли каким-либо физическим или юридическим лицом на основе права собственности.

Землепользование - установленный законом или традициями порядок использования земли как средства производства.

Здания - архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения.

Земельный кадастр - свод документов о природном, хозяйственном и правовом положении земель Российской Федерации, месторасположении и размерах земельных участков.

Инвестиции - вложения финансовых и материально-технических средств, с целью получения экономического (доход, прибыль), социального, экологического или политического эффекта.

Индивидуальная оценка - метод получения оценок рыночных стоимостных показателей одного или нескольких объектов, находящихся в составе физически или юридически обособленного комплекса, при котором для достижения конечного результата анализируется вся возможная совокупность ценообразующих факторов, присущих объекту оценки.

Инвестиционный проект - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

Ипотека - залог предприятия, строения, здания, сооружения или иного объекта, непосредственно связанного с землей, вместе с соответствующим земельным участком или правом пользования им.

Классификация объектов рынка недвижимости - распределение множества объектов недвижимости на подмножества по сходству или различию в соответствии с избранными признаками и методами.

Конкурс - способ продажи имущества, когда от покупателей требуется выполнение условий (социальных, инвестиционных и т.д.) по отношению к объекту недвижимости.

Конкуренция - состязание между товаропроизводителями за наиболее выгодные сферы приложения капитала, рынки сбыта, источники сырья.

Конкуренция чистая - конкуренция множества продавцов и покупателей какого-либо схожего (взаимозаменяемого) товара.

Конкуренция монополистическая - конкуренция множества продавцов и покупателей, совершающих сделки в широком диапазоне цен.

Конкуренция олигополистическая - конкуренция небольшого числа продавцов, крайне чувствительных к политике ценообразования и маркетинговой стратегии.

Конкурентоспособность объекта недвижимости - способность объекта удовлетворять уровню требований рынка недвижимости.

Конъюнктура спроса и предложения - объемы и структура спроса и предложения, их соотношение в соответствующем секторе рынка.

Купля-продажа - договор, в силу которого одна сторона (продавец) обязуется передать имущество в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязан принять имущество и уплатить установленную цену

Массовая оценка - метод получения оценок рыночных стоимостных показателей группы однородных объектов, с использованием статистической обработки реальной рыночной информации, при которой анализируется такое количество факторов, которое присуще одновременно всей оцениваемой группе.

Метод дисконтирования денежных потоков - заключается в дисконтировании будущего чистого дохода, получаемого от эксплуатации объекта за ряд лет, с помощью различных годовых ставок капитализации.

Метод связанных инвестиций (кумулятивного построения) - состоит в том, что в качестве базовой принимается безрисковая ставка процента и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости (премия за риск вложения в объект недвижимости, премия за низкую ликвидность, поправка на инвестиционный менеджмент и др.).

Метод прямого сравнительного анализа продаж - основан на принципе замещения схожего объекта, обладающего такой же полезностью

Наследование - переход прав и обязанностей умершего (наследодателя) к его наследникам.

Недвижимое имущество (недвижимость), - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы

Неустойка - один из способов обеспечения исполнения обязательства.

Недра - часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя и дна водоемов, простирающаяся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения

Нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка

определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Посредники - лица представляющие в сделке интересы продавца или покупателя.

Пользования (право) - право потребления вещи в зависимости от ее назначения (эксплуатация имущества, получение плодов и доходов, приносимых им, и т.п.).

Поднаём - передача жилого помещения (или его части) нанимателем с согласия займодателя на определенный срок (без приобретения самостоятельного права пользования).

Право собственности на недвижимое имущество - правомочие определенного лица на владение, распоряжение и пользование имуществом в своих интересах.

Право владения - возможность обладать определенной вещью. Право владения может осуществляться только в соответствии с законодательством. Основанная на законе эксплуатация имущества и получение прибыли или полезных свойств – это право пользования

Право распоряжения - предоставление собственнику возможности на совершение определенных действий которые юридически определяют дальнейшую судьбу имущества.

Правоотношения - урегулированное нормами права общественные отношения, участники которых являются носителями субъективных прав и обязанностей.

Правообладатель - под правообладателем понимается любое физическое или юридическое лицо, которое обладает исключительными имущественными правами, полученными в силу закона или договора.

Правоспособность - способность иметь гражданские права и нести обязанности.

Предложение - количество объектов недвижимости, имеющих в наличии по определенным ценам.

Сегментирование - процесс разделения рынка недвижимости на сегменты.

Приватизация жилых помещений – это бесплатная передача в собственность гражданам России на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах

Признак сегментирования - фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка.

Профессиональный оценщик - физическое лицо, признанное в порядке, установленном московскими нормативными правовыми актами, успешно прошедшим процедуру официальной (государственной) аттестации профессиональных оценщиков.

Распоряжение (право) - одно из правомочий собственника вещи, позволяющее включать ее в экономический оборот путем совершения таких распорядительных сделок, как купля-продажа, поставка, дарение и др.

Реквизиты договора - обязательные сведения, которые должны содержаться в документе для признания его действительным.

Рынок недвижимости - система отношений (юридических, правовых, информационных, интеллектуальных, финансовых) возникающих в процессе обмена прав собственности объектов недвижимости на капиталы в условиях

конкуренции и контроля.

Сделка - действие физического или юридического лица, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей

Односторонняя сделка - выражает волю одного лица (например, завещание, акцепт и т.п.).

Социальный найм - предоставление жилых помещений из государственного (муниципального) фонда в пределах установленных норм для бессрочного проживания граждан.

Ставка дисконтирования - средняя норма прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка

Срок физической жизни - период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса

Стоимость рыночная - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая все необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – это сумма издержек в рыночных ценах, которые существуют на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий. Дата оценки – это дата, по состоянию на которую производится оценка имущества.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма издержек на создание объекта, аналогичного объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – стоимость, определяемая из существующих условий и цели его использования.

Стоимость инвестиционная объекта оценки – стоимость, которая определяется из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях. Недвижимое имущество для инвестора – это инструмент для генерирования потоков дохода. В качестве инвестиционной стоимости выступает стоимость капитальных вложений для конкретного инвестора с учетом его требований к инвестициям.

Стоимость ликвидационная объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Стоимость утилизационная объекта оценки – стоимость, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

Специальная стоимость объекта оценки – стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности. Выделяют следующие виды стоимости.

Стоимость действующего предприятия – стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося производства.

Страховая стоимость – стоимость полного возмещения ущерба имуществу при наступлении страхового случая.

Залоговая стоимость – стоимость недвижимого имущества, используемого в целях обеспечения кредита.

Стоимость права аренды – единовременная плата за право пользования и распоряжения имуществом по договору аренды.

Стоимость в использовании (или потребительская стоимость) отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника, который, допустим, не собирается выставлять объект для продажи на рынок недвижимости.

Спрос - количество объектов недвижимости, желаемых по определенным ценам

Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости – анализ рыночных продаж объектов, аналогичных и сходных с оцениваемым.

Управление - функция организованных (упорядоченных) систем, обеспечивающая сохранение их определенной структуры, поддержание режима деятельности, реализацию их программ и целей (где цель - идеальный предполагаемый результат деятельности).

Управление недвижимостью - действия системы управления через механизм у., направленные на достижение поставленных целей на основании выбранных критериев.

Цена - денежная форма проявления стоимости объекта недвижимости в конкретных условиях спроса и предложения на него.

Экспозиция - время между началом продажи объекта недвижимости на рынок и его продажей (зависит от цены, рекламы, связи, качества и т.д.)

Эффективность недвижимости - комплекс показателей (социальных, технико-экономических, коммерческих, экологических) позволяющих оценить полезность объекта недвижимости.

Социальная эффективность недвижимости (в пользовании) - определяется рядом показателей основными из которых можно считать: уровень обеспеченности жильем и землей, отношение стоимости коммунальных платежей к среднему уровню доходов населения, уровень обеспеченности дошкольными учреждениями, социальными службами, отношение средней заработной платы к стоимости жилья и т.д.

Техническая эффективность - показатель способности производителя производить максимальный объем продукции приемлемого качества с минимальными затратами факторов производства