

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ОРЕНБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**Методические рекомендации для  
самостоятельной работы обучающихся по дисциплине**

**Б1.В.ДВ.13.02 Экономика недвижимости**

**Направление подготовки 38.03.02 Менеджмент**

**Профиль образовательной программы Маркетинг**

**Форма обучения очная**

## **Содержание**

1. ОРГАНИЗАЦИЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ .....	3
2. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО САМОСТОЯТЕЛЬНОМУ ИЗУЧЕНИЮ ВОПРОСОВ .....	4
3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ К ЗАНЯТИЯМ .....	5
ПЗ 1                   Сущность и общая классификация объектов недвижимости	5
ПЗ 2                   Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости	5
ПЗ 3                   Сделки на российском рынке недвижимости	5
ПЗ 4                   Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения	6
ПЗ 5                   Анализ и оценка недвижимости	6
ПЗ 6                   Операции на рынке недвижимости	6
ПЗ 7                   Налогообложение недвижимости	7
ПЗ 8                   Финансирование недвижимости	7
ПЗ 9                   Основы управления недвижимостью	8

# 1. ОРГАНИЗАЦИЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

## 1.1. Организационно-методические данные дисциплины

№ п.п.	Наименование темы	Общий объем часов по видам самостоятельной работы (из табл. 5.1 РПД)				
		подготовка курсового проекта (работы)	подготовка реферата/эссе	индивидуальные домашние задания (ИДЗ)	самостоятельное изучение вопросов (СИВ)	подготовка к занятиям (ПкЗ)
1	2	3	4	5	6	7
1.	<b>Раздел 1</b> <b>Недвижимое имущество и его виды</b>				14	12
1.1.	<b>Тема 1</b> Сущность и общая классификация объектов недвижимости				2	2
1.2.	<b>Тема 2</b> Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости				2	2
1.3.	<b>Тема 3</b> Сделки на российском рынке недвижимости				2	2
1.4.	<b>Тема 4</b> Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения				4	4
1.5.	<b>Тема 5</b> Анализ и оценка недвижимости				4	2
2.	<b>Раздел 2</b> <b>Формы управления недвижимостью</b>				14	14
2.1.	<b>Тема 6</b> Операции на рынке недвижимости				4	4
2.2.	<b>Тема 7</b> Налогообложение недвижимости				4	4
2.3.	<b>Тема 8</b> Финансирование недвижимости				4	4
2.4	<b>Тема 9</b> Основы управления недвижимостью				2	2

## **2. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО САМОСТОЯТЕЛЬНОМУ ИЗУЧЕНИЮ ВОПРОСОВ**

### **Раздел 1 Недвижимое имущество и его виды**

1. Какова взаимосвязь рынка недвижимости и финансового рынка. С помощью каких инструментов можно регулировать рынок? Цели и направления экономики недвижимости.
2. Спрос и предложение на рынке недвижимости. Основные условия и факторы, определяющие спрос и предложение на рынке недвижимости.
3. Факторы, влияющие на величину стоимости недвижимости.
4. Классификация зданий и сооружений.
5. Конкуренция на рынке недвижимости.
6. Субъекты и объекты собственности
7. Проведение анализа рынка недвижимости
8. Виды и формы собственности на недвижимость
9. Принципы оценки стоимости недвижимости
10. Земельный налог
11. Налог на недвижимое имущество физических лиц
12. Налогообложение недвижимости предприятий
13. Основные методы оценки
14. Оценка зданий и сооружений
15. Сущность делового покупательского поведения
16. Налоги на операции с недвижимостью
17. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества
18. Оценка недвижимости доходным подходом
19. Оценка недвижимости затратным подходом
20. Оценка недвижимости сравнительным подходом

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующем:

1. Связь дисциплины с другими экономическими дисциплинами (экономика предприятия, управление проектами и др.).
2. Практические примеры применения методов оценки объектов недвижимости и управления ими.

3.Использование информации официальных сайтов Правительства Оренбургской области, Министерства сельского хозяйства Оренбургской области, инвестиционных фондов, торгово-промышленной палаты Оренбургской области.

## **Раздел 2 Формы управления недвижимостью**

1. Доверительное управление недвижимостью. Траст.
2. Ложные сделки с недвижимостью.
3. Наследование недвижимости.
4. Налог на имущество, переходящее в порядке наследования или дарения.
5. Единый налог на вмененный доход.
6. Страхование недвижимости.
7. Инвестиции в недвижимость и оценка их эффективности

При изучении вопроса необходимо обратить внимание на следующем:

- 1.Связь дисциплины с другими экономическими дисциплинами (экономика предприятия, менеджмент, финансовый менеджмент, бизнес-планирование и др.).
- 2.Использование информации официальных сайтов Правительства Оренбургской области, Министерства сельского хозяйства Оренбургской области, инвестиционных фондов, торгово-промышленной палаты Оренбургской области.

### **3. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ К ЗАНЯТИЯМ**

#### **Практическое занятие 1 (ПЗ-1) Сущность и общая классификация объектов недвижимости**

Вопросы к занятию:

1. Понятие и признаки недвижимости
2. Общая классификация объектов недвижимости
3. Недвижимое имущество как товар
4. Место недвижимости в рыночной системе
5. Жизненный цикл объектов недвижимости
6. Износ и амортизация недвижимости

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание на следующие моменты:

1. Познакомится с теоретическими основами недвижимости, как экономической категории.
2. Изучить вопросы, связанные с сущностью, признаками, классификацией недвижимости, ее местом в рыночной системе, жизненные циклы и порядок износа.

#### **Практическое занятие 2 (ПЗ-2) Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости**

Вопросы к занятию:

1. Группировка и описание зданий и сооружений
2. Потребительские свойства земельных участков
3. Обособленные водные объекты
4. Участки недр

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание на следующие моменты:

1. Познакомится с теоретическими основами качественных и количественных характеристик рынка недвижимости.
2. Изучить вопросы, связанные с земельными участками, водными объектами, участками недр.

### **Практическое занятие 3 (ПЗ-3) Сделки на российском рынке недвижимости**

Вопросы к занятию:

1. Понятие и виды сделок
2. Форма сделок с объектами недвижимости
3. Договор как правовая форма сделок с недвижимым имуществом
4. Сделки с изменением собственника.
5. Сделки с переходом права пользования.

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание на следующие моменты:

1. Познакомится с теоретическими основами сделок на рынке недвижимости.
2. Изучить вопросы, связанные с особенностями проведения сделок с различными объектами недвижимости.

### **Практическое занятие 4 (ПЗ-4) Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения**

Вопросы к занятию:

1. Условия и порядок купли – продажи земельных участков
2. Выкуп земельных участков под приватизированными объектами
3. Государственное регулирование земельных отношений
4. Оценка стоимости земельного участка, нормативная цена земля

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание на следующие моменты:

1. Познакомится с теоретическими основами отношений на рынке земельных участков.
2. Изучить вопросы, связанные с оценкой стоимости земельного участка, государственным регулированием земельных отношений.

### **Практическое занятие 5 (ПЗ-5) Анализ и оценка недвижимости.**

Вопросы к занятию:

1. Сегментирование рынка недвижимости.
2. Оценка стоимости недвижимости
3. Принципы оценки

#### **4. Основные методы оценки**

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание на следующие моменты:

1. Познакомится с теоретическими основами сегментирования и оценки недвижимости.
2. Изучить вопросы, связанные с оценкой различных элементов недвижимости.

#### **Практическое занятие 6 (ПЗ-4) Операции на рынке недвижимости.**

Вопросы к занятию:

1. Операции с жилыми помещениями в частной собственности.
2. Операции с жилыми помещениями в государственной (муниципальной) собственности.
3. Операции с нежилыми помещениями.
4. Операции с недвижимостью в составе предприятия.
5. Наследование недвижимости.
6. Доверительное управление недвижимостью. Траст.

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание на следующие моменты:

1. Познакомится с теоретическими основами операций с недвижимостью.
2. Изучить вопросы, связанные с операциями с жилыми и нежилыми помещениями, доверительным управлением недвижимостью.

#### **Практическое занятие 7 (ПЗ-7) Налогообложение недвижимости**

Вопросы к занятию:

1. Налог на имущество
2. Налог на доходы от недвижимости
3. Кадастровая стоимость

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание на следующие моменты:

1. Познакомится с теоретическими основами налогообложения недвижимости и сделок с ним.
2. Изучить вопросы, связанные с налогообложением недвижимости.

## **Практическое занятие 8 (ПЗ-8) Финансы недвижимости**

Вопросы к занятию:

1. Аренда недвижимости в системе предпринимательства
2. Ипотечное кредитование
3. Инвестиции в недвижимость

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание на следующие моменты:

1. Познакомится с теоретическими основами аренды недвижимости.
2. Изучить вопросы, связанные с экономическим механизмом аренды недвижимости.

## **Практическое занятие 9 (ПЗ-9) Основы управления недвижимостью**

Вопросы к занятию:

1. Основные положения по управлению недвижимостью
2. Цели и принципы управления
3. Формы государственного регулирования
4. Управление имущественным комплексом

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание на следующие моменты:

1. Познакомится с теоретическими основами управления недвижимостью.
2. Изучить вопросы, связанные с методами оценки недвижимости, налогообложением недвижимости, приемами и методами управления недвижимостью.