

**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 недвижимо- сти	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.	Раздел 1 Недвижимое имущество и его виды				14	12
1.1.	Тема 1 Сущность и общая классификация объектов недвижимости				2	2
1.2.	Тема 2 Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости				2	2
1.3.	Тема 3 Сделки на российском рынке недвижимости				2	2
1.4.	Тема 4 Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения				4	4
1.5.	Тема 5 Анализ и оценка недвижимости				4	2
2.	Раздел 2 Формы управления недвижимостью				14	14
2.1.	Тема 6 Операции на рынке недвижимости				4	4
2.2.	Тема 7 Налогообложение недвижимости				4	4
2.3.	Тема 8 Финансирование недвижимости				4	4
2.4.	Тема 9 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.