

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

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ  
ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

**Рынок недвижимости в АПК**

**Направление подготовки Экономика**

**Магистерская программа Экономика фирмы**

**Форма обучения: заочная**

## **Содержание**

Конспект лекций (не предусмотрены)	3
Методические указания по проведению практических занятий	3
ПЗ 1 Сущность и общая классификация объектов недвижимости	3
ПЗ 2 Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости	4
ПЗ 3 Сделки на российском рынке недвижимости	5
ПЗ 4 Операции на рынке недвижимости	6
ПЗ 5 Налогообложение недвижимости	7
ПЗ 6 Финансирование недвижимости	9
ПЗ 7 Основы управления недвижимостью	10
ПЗ 8 Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения	11
ПЗ 9 Анализ и оценка недвижимости	12

# **1 КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ**

**Лекции не предусмотрены**

## **2. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ**

**Практические занятия не предусмотрены**

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

### **1. Задания для работы**

**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

**Типовые тесты (для контроля знаний)**

1. Воспроизводимые виды недвижимости
  - 1)здания
  - 2)земельные участки
  - 3)природные месторождения
  - 4)сооружения
  - 5)многолетние насаждения
2. Предприятие в целом как объект недвижимости
  - 1)признается
  - 2)не признается
3. Не относится к недвижимости в соответствии с ГК РФ
  - 1)космические корабли
  - 2)земельные участки
  - 3)здания и сооружения
  - 4)грузовые и легковые автомобили
  - 5)воздушные и морские суда
4. Для недвижимости характерны признаки
  - 1)единовременный перенос стоимости на создаваемый продукт
  - 2)изменение натурально-вещественной формы в течение срока службы
  - 3)физическая связь с землей
  - 4)длительность использования
  - 5)юридическая связь с землей
5. Понятия "собственность" и "право собственности" равнозначны
  - 1)да
  - 2)нет

### **2. Краткое описание проводимого занятия**

1. Ознакомление с теоретическими основами недвижимости, как экономической категории.

2. Рассмотреть вопросы, связанные с сущностью, признаками, классификацией недвижимости, ее местом в рыночной системе, жизненные циклы и порядок износа.
3. С помощью устного опроса и (или) тестирования оценить уровень усвоения студентами изученного материала.

### 3.Результаты и выводы

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.

#### **Практическое занятие 2 (ПЗ-2) Рынок недвижимости. Общая характеристика.**

##### 1. Задания для работы

Вопросы к занятию:

1. Понятие недвижимости.
2. Понятие рынка недвижимости.
3. Субъекты рынка недвижимости.
4. Первичный и вторичный рынки недвижимости.
5. Предложение и спрос на недвижимость.
6. Конкуренция на рынке недвижимости.
7. Взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости.

##### Типовые тесты (для контроля знаний)

1. Оценка недвижимости в систему государственных рычагов регулирования экономики

- 1)входит  
2)не входит

2. Цена недвижимости и стоимость недвижимости понятия однозначные 1)да 2)нет

3. Субъективная стоимость для обладателя недвижимости  
1)стоимость использования  
2)стоимость в обмене

4. К недвижимости относятся

- 1) земельные участки \_\_\_\_\_  
2) участки недр \_\_\_\_\_

3)\_\_\_\_\_

4)\_\_\_\_\_

5)\_\_\_\_\_

6)\_\_\_\_\_

5. Признаки, характерные для недвижимости

- 1)неподвижность (за исключением судов и кораблей) \_\_\_\_\_  
2)\_\_\_\_\_  
3)\_\_\_\_\_  
4)\_\_\_\_\_  
5)\_\_\_\_\_

##### 2. Краткое описание проводимого занятия

1. Ознакомление с теоретическими основами рынка недвижимости и сделок с ним.
2. Рассмотреть вопросы, связанные с предложением и спросом на рынке

недвижимости, конкуренции, а также его взаимосвязи с финансовым рынком.

3. С помощью устного опроса и (или) тестирования оценить уровень усвоения студентами изученного материала.

### 3.Результаты и выводы

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.

#### **Практическое занятие 3 (ПЗ-3) Анализ российского рынка недвижимости.**

##### 1. Задания для работы

Вопросы к занятию:

1. Сегментация рынка недвижимости.
2. Рынок жилья.
3. Рынок земли.
4. Рынок нежилых помещений.
- 4.1. Общая характеристика рынка нежилой недвижимости.
- 4.2. Рынок офисных помещений.
- 4.3. Рынок недвижимости социальной сферы.
5. Характеристика зарубежного рынка жилья.
6. Примеры классификации жилья в отдельных странах.

##### Типовые тесты (для контроля знаний)

###### 1. Специфика рынка недвижимости

- 1) закрытость и неполная информация о сделке  
2)  
3)  
4)  
5}

###### 2. Основной признак недвижимости

3. Группы факторов, влияющих на формирование и функционирование рынка недвижимости

- 1)политико-административные  
2)научно-технические  
3).  
4)  
5)  
6)

###### 4. Признаки классификации рынка недвижимости

- 1 )по типу прав собственности недвижимости  
2)по стоимости  
3)по функциональному использованию неограниченным правом  
4)по инвестиционной мотивации собственности

###### 5. Виды рынков недвижимости

- А) массовый рынок недорогой  
Б) рынок недвижимости с  
В) рынок недвижимости для промышленных целей

- Г) рынок жилья
- Д) рынок недвижимости, приносящий доход
- Е) рынок объектов недвижимости сельскохозяйственного назначения
- Ж) рынок недвижимости с правом хозяйственного ведения имуществом

## 2. Краткое описание проводимого занятия

1. Ознакомление с теоретическими основами сегментирования рынка недвижимости.
2. Рассмотреть вопросы, связанные с рынками различных элементов недвижимости.
3. С помощью устного опроса и (или) тестирования оценить уровень усвоения студентами изученного материала.

## 3.Результаты и выводы

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.

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

#### 1. Задания для работы

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.

#### Типовые тесты (для контроля знаний)

1. Собственнику имущества принадлежат правомочия
  - 1) владения, аренды, залога
  - 2) владения, пользования, аренды
  - 3) владения, пользования, распоряжения
  - 4) владения, пользования, залога
2. Эластичность спроса на жилую недвижимость по доходу определяется по формуле:

$$1) \quad \mathcal{E} = \frac{\Delta \mathcal{P}_{\mathcal{J}}}{\Delta D} \quad \text{где } \mathcal{E} - \text{эластичность (коэффициент)}$$

$\Delta$  - знак изменения

$$2) \quad \mathcal{E} = \frac{\Delta D}{\Delta \mathcal{P}_{\mathcal{J}}} \quad , \text{ где } \mathcal{P}_{\mathcal{J}} - \text{потребление жилья}$$

Дд - долгосрочный доход семьи

3. Для рынка недвижимости характерны
  - 1) слабая сегментация
  - 2) высокая ликвидность

- 3) возможность товара приносить доход
  - 4) высокая эластичность предложения
  - 5) стандартизированность товаров
  - 6) индивидуальность товаров
4. Налогообложение сделок купли-продажи недвижимости есть
- 1) налог на недвижимость
  - 2) налог на движение имущества
5. Вещные права, выделяемые ст. 212 ГК РФ.
- 1) право пожизненного наследуемого владения земельными участками
  - 2) \_\_\_\_\_
  - 3) \_\_\_\_\_
  - 4) \_\_\_\_\_
5. Право владения, пользования, распоряжения, присвоения доходов от недвижимости есть \_\_\_\_\_
6. Ссуды под залог недвижимости есть \_\_\_\_\_

## 2. Краткое описание проводимого занятия

1. Ознакомление с теоретическими основами операций с недвижимостью.
2. Рассмотреть вопросы, связанные с операциями с жилыми и нежилыми помещениями, доверительным управлением недвижимостью.
3. С помощью устного опроса и (или) тестирования оценить уровень усвоения студентами изученного материала.

## 3. Результаты и выводы

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.

### **Практическое занятие 5 (ПЗ-5) Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости**

#### 1. Задания для работы

Вопросы к занятию:

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

#### Типовые тесты (для контроля знаний)

##### *1. Свойства недвижимости*

- 1) пространственная ограниченность
- 2) невозможность перемещения без существенного нарушения характеристик недвижимости
- 3) непременное условие любой производственной и непроизводственной деятельности
- 4) производительная способность
- 5) возможность улучшения качества при рациональном использовании
- 6) возможность существенного повышения ценности при изменении целевого назначения

##### 2. Факторы кадастровой оценки

- 1) уровень продуктивности

- 2)местоположение
- 3)функциональное назначение
- 4)удаленность от центра
- 5)социальное обустройство
- 6)плотность застройки
- 7)инженерно-транспортное обустройство
- 8)престижность
- 9)экологическое состояние

3.Назначение земель

- А) земли сельскохозяйственного назначения
- Б) земли населенных пунктов

Установите последовательность

4. Потребительская ценность объекта недвижимости для конкретного собственника
- 1)рыночная стоимость
  - 2)стоимость в использовании (пользовании)
  - 3)стоимость для налогообложения
  - 4)инвестиционная стоимость
  - 5)страховая стоимость

5.Понятия, характеризующие время жизни оцениваемого объекта недвижимости

- 1)физическая жизни
- 2)\_\_\_\_\_
- 3)\_\_\_\_\_
- 4)\_\_\_\_\_
- 5)\_\_\_\_\_

Установите соответствие

6. Вид износа

- 1)экономический (внешний)
- 2)функциональный
- 3)неустранимый
- 4)устранимый

7.Сущность износа

- А) износ, при котором затраты на его устранение превышают добавленную стоимость
- Б) износ, при котором затраты на его устранение меньше, чем добавленная стоимость
- В) несоответствие оцениваемого объекта современным стандартом за счет недостатка или избытка каких - либо элементов

Г) износ, который является неустранимым и характерен для недвижимого имущества

## 2. Краткое описание проводимого занятия

1. Ознакомление с теоретическими основами качественных и количественных характеристик рынка недвижимости.
2. Рассмотреть вопросы, связанные с земельными участками, водными объектами, участками недр.
3. С помощью устного опроса и (или) тестирования оценить уровень усвоения студентами изученного материала.

## 3.Результаты и выводы

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.

## **Практическое занятие 6 (ПЗ-6) Сделки на российском рынке недвижимости**

### **1. Задания для работы**

**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.

**Типовые тесты (для контроля знаний)**

#### **1. Виды сделок с недвижимостью**

- 1)ипотека
- 2)купля-продажа
- 3)лизинг
- 4)аренда
- 5)дарение

#### **2.Определение сделки**

- А) безвозмездная передача недвижимого имущества в собственность
- Б) залог недвижимости с целью получения кредита
- В) передача товара продавцом в собственность покупателя, который принимает товар за определенную сумму
- Г) предоставление собственником недвижимого имущества за плату во временное пользование
- Д) товарный кредит в виде передаваемого во временное пользование объекта недвижимости (с возможностью выкупа)

#### **3. Недвижимость является объектом**

- 1)аренды\_\_\_\_\_
- 2)\_\_\_\_\_
- 3)\_\_\_\_\_
- 4)\_\_\_\_\_
- 5)\_\_\_\_\_

#### **4.Размер арендной платы за землю определяет**

- 1)нормативы муниципальных органов
- 2)договор аренды
- 3)законодательство РФ

#### **5.Платежи за землю поступают в бюджет**

- 1)районный
- 2)федеральный
- 3)городской
- 4)поселковый

#### **6.Арендная плата, получаемая собственником земли, используется**

- 1) на повышение плодородия почвы
- 2) проведение землеустройства
- 3) по собственному усмотрению
- 4) для ведения земельного кадастра

### **2. Краткое описание проводимого занятия**

1. Ознакомление с теоретическими основами сделок на рынке недвижимости.
2. Рассмотреть вопросы, связанные с особенностями проведения сделок с различными объектами недвижимости.
3. С помощью устного опроса и (или) тестирования оценить уровень усвоения студентами изученного материала.

### 3.Результаты и выводы

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.

## **Практическое занятие 7 (ПЗ-7) Аренда недвижимости и рынок прав аренды**

### 1. Задания для работы

Вопросы к занятию:

1. Аренда недвижимости в системе предпринимательства
2. Экономический механизм аренды недвижимости
3. Особенности аренды отдельных видов недвижимости

Типовые тесты (для контроля знаний)

1. Недвижимость является объектом

- 1)аренды \_\_\_\_\_  
2)\_\_\_\_\_  
3)\_\_\_\_\_  
4)\_\_\_\_\_  
5)\_\_\_\_\_

2.Размер арендной платы за землю определяет

- 1)нормативы муниципальных органов  
2)договор аренды  
3)законодательство РФ

3.Платежи за землю поступают в бюджет

- 1)районный  
2)федеральный  
3)городской  
4)поселковый

4.Арендная плата, получаемая собственником земли, используется

- 1) на повышение плодородия почвы  
2) проведение землеустройства  
3) по собственному усмотрению  
4) для ведения земельного кадастра

5.Размер арендной платы за землю определяет

- 1)нормативы муниципальных органов  
2)договор аренды  
3)законодательство РФ

6.Качество земель определяют две основные составляющие:

плодородие и \_\_\_\_\_

### 2. Краткое описание проводимого занятия

1. Ознакомление с теоретическими основами аренды недвижимости.
2. Рассмотреть вопросы, связанные с экономическим механизмом аренды недвижимости.
3. С помощью устного опроса и (или) тестирования оценить уровень усвоения студентами изученного материала.

### 3.Результаты и выводы

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.

## Практическое занятие 8 (ПЗ-8) Рынок земельных участков

### 1. Задания для работы

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

Типовые тесты (для контроля знаний)

1.Дополнительный доход, образуемый на землях лучшего качества и плодородия есть:

2.Формы платного пользования землей в РФ: \_\_\_\_\_

перечислить

3.Цена земельного участка может определяться по формуле :

4.Способ оценки стоимости земли в том случае, когда известна стоимость застройки (улучшений):\_\_\_\_\_

5.Для оценки рыночной стоимости земельного участка необходима информация:

перечислить

6.Основные методы оценки рыночной стоимости земельных участков  
перечислить\_\_\_\_\_

7.Ежегодная земельная рента составляет 10000 руб., ссудный процент равен 10%, срок аренды 20 лет, при этих условиях годовая арендная плата равна \_\_\_\_\_

8. Этапы определения рыночной стоимости земельного участка на основе метода "техника остатка для земли"

1)определение рыночной стоимости собственно земельного участка вычитанием из рыночной стоимости земли с улучшениями остаточной (фактической) стоимости зданий и сооружений

2)определение величины физического, функционального и внешнего (экономического) износа зданий и сооружений, расположенных на оцениваемом земельном участке

3)определение рыночной стоимости земельного участка с улучшениями на основании изучения рынка и сравнительных продаж или экспертной оценки

4)вычитание из восстановительной стоимости зданий и сооружений величины накопленного износа для получения их остаточной (фактической) стоимости на дату оценки

9. Современные тенденции изменения предложения земельных участков

1) сокращение земли лесного фонда

2)увеличение земли запаса

3)сокращение земли поселений

- 4)увеличение земли промышленности
- 5)увеличение земли связи и транспорта

## 2. Краткое описание проводимого занятия

1. Ознакомление с теоретическими основами отношений на рынке земельных участков.
2. Рассмотреть вопросы, связанные с оценкой стоимости земельного участка, государственным регулированием земельных отношений.
3. С помощью устного опроса и (или) тестирования оценить уровень усвоения студентами изученного материала.

### 3.Результаты и выводы

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.

## **Практическое занятие 9 (ПЗ-9) Управление недвижимостью**

### 1. Задания для работы

Вопросы к занятию:

1. Основные положения по управлению недвижимостью
  - 1.1. Цели и принципы управления
  - 1.2. Формы государственного регулирования
  - 1.3. Управление имущественным комплексом
- 2.Оценка стоимости недвижимости
  - 2.1. Принципы оценки
  - 2.2. Основные методы оценки
  - 3. Налогообложение недвижимости

### Типовые тесты (для контроля знаний)

1. Стоимость недвижимости для собственника, исходя из ожидаемых от нее доходов и конкретной ставки их капитализации (рассчитывается по объектам, приносящим доход)
  - 1) инвестиционная
  - 2) залоговая
  - 3) рыночная
  - 4) страховая
  - 5) восстановительная
  - 6) стоимость для налогообложения
2. Для недвижимости, как конкретного рыночного продукта характерна
  - 1)высокая ликвидность
  - 2)низкая ликвидность
3. Собственнику имущества принадлежат правомочия
  - 1) владения, аренды, залога
  - 2) владения, пользования, аренды
  - 3) владения, пользования, распоряжения
  - 4) владения, пользования, залога
4. Налогообложение сделок купли-продажи недвижимости есть
  - 1) налог на недвижимость
  - 2) налог на движение имущества
5. Вещные права, выделяемые ст. 212 ГК РФ.

1) право пожизненного наследуемого владения земельными участками

2) \_\_\_\_\_

3) \_\_\_\_\_

4) \_\_\_\_\_

6. Право владения, пользования, распоряжения, присвоения доходов от недвижимости есть \_\_\_\_\_

7. Ссуды под залог недвижимости есть \_\_\_\_\_

## 2. Краткое описание проводимого занятия

1. Ознакомление с теоретическими основами управления недвижимостью.

2. Рассмотреть вопросы, связанные с методами оценки недвижимости, налогообложением недвижимости, приемами и методами управления недвижимостью.

3. С помощью устного опроса и (или) тестирования оценить уровень усвоения студентами изученного материала.

## 3.Результаты и выводы

Усвоение студентами знаний по теме практического занятия.