**Учебные материалы для самостоятельной работы по дисциплине**

**«Операции с недвижимым имуществом»**

**подготовки бакалавра по направлению 38.03.02 «Менеджмент»**

**профиль подготовки «Производственный менеджмент»**

1. **Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов освоения образовательной программы в рамках учебной дисциплины**
   1. ***Тестовые задания для самоконтроля***

1. К недвижимости относятся:

а) земля;

б) здания, строения;

в) нефть в переработке;

г) дороги;

д) самолеты;

е) чугун.

2. Обременительные условия:

а) не влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;

б) влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду.

3. Частное (гражданское) право это:

а) совокупность периодических норм, регулирующих отношения между частными лицами и политическим обществом;

б) совокупность периодических норм, определяющих частные отношения

отдельных лиц в обществе;

в) правило, установленное законодателем, регулирующее отношения

между частными лицами или частным лицом и обществом.

4. К абсолютным правам относятся:

а) вещные права;

б) обязательственные права;

в) авторское право.

5. Полномочие это:

а) набор имеющихся у юридического или физического лица прав и

обязанностей законодательно за ним закрепленных;

б) совокупность прав и обязанностей, возникших по воле другого лица

6. Учредитель, передавший собственную недвижимость в уставной

капитал:

а) является собственником переданной недвижимости;

б) утратил право на собственность недвижимости.

7. Право собственности на недвижимость возникает:

а) после подписания договора;

б) по договору с момента передачи имущества;

в) после государственной регистрации.

8. Принудительное изъятие у собственника недвижимости производится

при:

а) обязательствам взыскания на имущество по обязательствам;

б) передаче другим лицам правомочие на владение;

в) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка;

г) передаче в залог.

9. Совместная собственность на недвижимость может быть:

а) делимой с согласия всех участников данной недвижимости;

б) делимой по решению суда;

в) делиться не может.

10. Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему

лицу производится:

а) без согласия всех участников совместной собственности;

б) с согласия всех участников;

в) преимущество в приобретении имеют участники общей собственности.

11. При переходе права собственности на здания или сооружение принадлежащие собственнику земельного участка:

а) к приобретателю здания (сооружения) переходят права на сервитут;

б) необходимо с новым собственником решать вопрос по сервитуту.

12. При получении права хозяйственного ведения над государственным и унитарным предприятием назначенный директор, наделенный правами пользоваться, может:

а) пользоваться вверенным ему имуществом;

б) распоряжаться вверенным ему имуществом;

в) реализовывать вверенное ему имущество по собственному усмотрению

13. При оперативном управлении казенное предприятие или учреждение в отношении закрепленного за ними имуществом:

а) осуществляют права владения;

б) осуществляют права пользования;

в) осуществляют права распоряжения;

г) отчуждать имущество по собственному усмотрению.

14. При доверительной собственности:

а) передается в траст имущество;

б) передается в траст пакет акций ОАО;

в) доверитель может оставить в своем распоряжении процент дивидендов

получаемых по акциям.

15. При доверительном управлении:

а) доверительный управляющий от своего имени имеет возможность

владеть, пользоваться и распоряжаться всем доверенным ему имуществом;

б) доверительный управляющий может распоряжаться доверенным ему

имуществом только с согласия доверителя.

16. Сделка считается действительной если она:

а) имеет законченное содержание;

б) соблюдена форма сделки;

в) сделка юридического лица выходит за пределы его правоспособности;

17. Сделка считается ничтожной:

а) если она совершена с целью, заведомо противной основам правопорядка

или нравственности;

б) если она совершена в соответствии с волей и волеизъявлением

участников сделки;

в) если сторона сделки недееспособна, то есть, неспособна понимать

значение своих действий.

18. Подлежит государственной регистрации недвижимость:

а) аренда;

б) право постоянного пользования;

в) купля-продажа автотранспорта;

г) ипотека;

д) сервитуты;

е) доверительное управление авиалайнером.

19. Выписку из единого государственного реестра может получить:

а) физическое и юридическое лицо, получившее доверенность от

правообладателя;

б) налоговые органы по своему желанию;

в) лица имеющие право на наследование имущества правообладателя по

завещанию или закону;

г) суд и правоохранительные органы (по желанию);

д) любое лицо по поданному им заявлению.

20. Договор купли - продажи недвижимости производится:

а) в письменной форме;

б) в устной форме;

в) с обязательной государственной регистрацией;

г) можно не регистрировать сделку.

21. При сделке дарения недвижимости:

а) проведенная сделка имеет обратную силу;

б) проведенная сделка не имеет обратной силы

22. Договор ренты:

а) заключается в устной форме;

б) заключается в письменной форме;

в) заключается в письменной форме и удостоверяется нотариусом;

г) заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и

регистрируется.

23. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:

а) в пользование;

б) во владение;

в) в распоряжение.

24. Что из ниже перечисленного не является элементов стоимости:

а) полезность;

б) возраст;

в) дефицитность;

г) передаваемость.

* 1. ***Перечень тем для круглого стола***

Предприятия как имущественный комплекс. Понятия, виды.

Предприятия как имущественный комплекс – особенности как объекта гражданских прав.

Предприятия как имущественный комплекс – предмет договора купли продажи.

Изменение организационных прав и форм использования предприятия как имущественного комплекса.

Земельно-имущественный комплекс – оптимизация системы управления.

Купля продажа предприятий как имущественный комплекс.

Аренда предприятий как имущественный комплекс.

Права собственности на предприятий как имущественный комплекс.

Вопросы оценки предприятий как имущественный комплекс.

Управление предприятием как имущественным комплексом.

* 1. ***Темы рефератов и презентаций:***

1. Операции с земельными участками

2. Налогообложение недвижимости

3. Страхование объектов недвижимой собственности

4. Операции на рынке недвижимости

5. Продажа объектов недвижимости

6. Посредническая деятельность на рынке недвижимости

7. Инвестиции в недвижимость

8. Показатели рынка недвижимости

9. Регулирование рынка недвижимости и операций, совершаемых на нем.

10. Экономическая эффективность инвестиций, направленных на развитие предприятий

* 1. ***Индивидуальные задания***

Задание 1.

Риелторская фирма расходует ежегодно на аренду помещения, коммунальные платежи, рекламу, заработную плату, информацион¬ное обслуживание, обеспечение безопасности и т.п. денежную сум¬му Р. Рентабельность издержек производства считается достаточной, если она равна rизд. Приемлемым для риелторской фирмы считается коэффициент ресурсоотдачи (выручка от реализации / активы), рав¬ный кро. Доля собственного капитала в пассивах риелторской фирмы составляет ск. Доля оборотного капитала в активах равна об.к. структура следующая: доля материальных затрат —мз., доля дебитор¬ской задолженности —дз., доля денежных средств дс = 1 —мз —дз. Величина краткосрочных обязательств равна КрОб.

Предположим, что фирма занимается, в основном, сделками куп¬ли-продажи и что средняя стоимость одной сделки равна С, а доля транзакционных издержек составляет  в стоимости недвижимости. Предположим, что чистая прибыль (ЧП) составляет долю  от балан¬совой (БП).

Исходные данные:

1. Расходы риелторской фирмы

Р = 200 (1 + 0,5 х q1(i)), $ тыс. в год;

2. Рентабельность издержек

r изд. = 0,2 (1 + 0,4 х q2(i)), 1/год

3. Коэффициент ресурсоотдачи

кро = 1,5 (1 + 0,3 х q3(i)) , 1/год

4. Доля собственного капитала в финансировании фирмы

ск =0,7 (1 + 0,2 х q4(i)).

5. Доля оборотного капитала в активах

об.к = 0,4 (1 + 0,25 х q1(i)) .

6. Доля материальных затрат в оборотном капитале

мз. = 0,3 (1 + 0,2 х q2(i)).

7. Доля дебиторской задолженности в оборотном капитале

дз. = 0,4 (1 + 0,1 х qз(i)).

8. Доля краткосрочных обязательств фирмы

КрОб = 0,6 (1 + 0,15 х q4(i)).

9. Средняя стоимость одной сделки «купля-продажа»

С = 30 (1 + 0,3 х q1(i) (0), тыс. ден.ед./ед.

10. Доля транзакционных издержек в стоимости сделки

 = 0,06 (1 + 0,2 х q2(i)).

11. Доля чистой прибыли в балансовой прибыли

 = 0,6 (1 + 0,15 х (q3(i)).

Требуется:

рассчитать минимальное число сделок купли-продажи в год nmin, которые должна совершить фирма, чтобы обеспечить себе требуемую рентабельность издержек rизд.;

определить размер выручки от реализации BP;

найти типичную величину активов фирмы А, соответствую¬щих ее обороту (выручке);

вычислить рентабельность активов RA и собственного капи¬тала Rck,

определить финансовую устойчивость Кф.у и коэффициенты текущей Ктек. л, срочной КсР. л и абсолютной Каб. л ликвидности;

повторить расчеты, изменив число сделок на 20% в сторону увеличения и в сторону уменьшения по сравнению с минимальным количеством при неизменных издержках, и рассчитать влияние на эффективность фирмы изменений в сторону увеличения и в сторо¬ну уменьшения расходов при неизменном (минимальном) числе сделок.

По результатам расчетов сформулировать выводы о влиянии на доходность инвестиций капитала в риелторскую фирму количества сделок и издержек по содержанию фирмы на ее доходность (рента¬бельность).

При проведении вариантных расчетов, считать что во 2-м и 3-м вариантах размер основного капитала в активах (А = Аосн. + Аоб.) остается таким же, как в 1-м варианте, а размер оборотного капита¬ла меняется в зависимости от изменения величины выручки, т.е. Аоб.i = (BPi / ВР1) х Аоб.1. В 4-м и 5-м вариантах размер активов и структура пассива баланса считаются неизменными, т.е. как в 1-м варианте.

Все формулы, необходимые для выполнения расчетов, приве¬дены далее без пояснений в произвольном порядке. Следует самостоятельно выстро¬ить последовательность, обеспечивающую получение ответов на поставленные в задаче вопросы. Формулы для расчетов:

а) рентабельность активов и собственного капитала:

Ra = ЧП : А, Rск = ЧП : (ск х А);

221

б) балансовая и чистая прибыль фирмы:

БП = BP -Р, ЧП =  х БП;

в) выручка от реализации, обеспечивающая заданную рентабельность издержек:

BP = n х С х , Р (1 + гизд) = nmin х С х ;

г) Коэффициент ресурсоотдачи и размера оборотного и основного капитала:

Кро =ВР : А, Аоб. = об.к х А, Аосн. = А - Аоб.

д) Коэффициенты финансовой устойчивости, текущей, срочной и абсолютной ликвидности:

Кф.у = ск : (1-ск); Кхек.л = Аоб : КрОб;

КсР.л = Аоб (1- мз) : КрОб; Каб.л = А (1-мз -дз) : КрОб.

По результатам расчетов сформулировать необходимые выводы; оформить задачу по правилам выполнения контрольных работ.

Задание 2:

АНАЛИЗ ПАРНЫХ ПРОДАж

Требуется произвести оценку стоимости дома площадью 200 м2 с садом, но без гаража. Анализ соответствующего сегмента рынка позволил выявить следующие объекты (объекты, полностью анало¬гичные оцениваемому, либо не обнаружены, либо по ним нет ин¬формации):

Общий обзор таблицы показывает, что цена должна находиться между объектами 1 и 2 — они аналогичны по площади оцениваемо¬го, но у объекта 1 есть сад и гараж, а у объекта 2 их нет.

а) Сравнивая объекты 3 и 4, определяем поправку на наличие

гаража:

Кгар= Дз — U4 = $39 тыс. - $36 тыс. = $3 тыс.

б) Поправка на наличие сада и гаража вытекает из сравнения

цен по объектам 1 и 2:

Ксад+гар. = Ц2 - III = $50 тыс. - $42 тыс. = $8 тыс. . 135

в) Поправка на наличие сада следует из сравнения Ксад+гар.

Ксад = Ксад+гар — Кгар. = $8 тыс. — $3 тыс. = $5 тыс.

г) Стоимость оцениваемого объекта

С = Hi — Кгар. = Ц2 + Ксад = $50 тыс. - $3 тыс. = = $42 тыс. + $5 тыс. = $47 тыс.

ПРИМЕР 2. МЕТОД ПРОЦЕНТНЫХ ПОПРАВОК

Продается многоквартирный жилой дом. Анализ рынка пок зал, что аналогичный жилой дом был продан 6 мес. назад по це $700 тыс.

Оценщик считает, что должны быть учтены поправки:

на местоположение +3%;

на общее состояние —7%;

на окружающий ландшафт —2%;

на время продажи (инфляция 8% годовых) +4%.

Общая поправка (+3 - 7 - 2 + 4)% = - 2%.

Стоимость оцениваемого объекта

С = $ 700 тыс. \* (1 + (-2% /100%)) = $ 700 тыс. \* 0,98 = $ 686 тыс.

Задание 3.

Требуется определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания.

Исходные данные:

площадь здания 3000 м2;

здание построено 15 лет назад;

предполагаемый срок службы здания 60 лет;

практика строительных организаций показывает, что удельные затраты на строительство такого нового здания составляют $25 за 1 м2.

Решение

а) Затраты на строительство аналогичного нового здания равны

3000 м2 х $250 за 1 м2 = $750 000.

б) Физический износ оценивается величиной

15 лет/60 лет х $750 000 = $ 187 500.

Остальные виды износа оценщик не обнаружил.

в) Остаточная восстановительная стоимость офисного здания

$750 000 - $187 500 = $562 500

* 1. ***Темы контрольных работ для зочников***

Определите понятие купли продажи?

Классификация договоров купли продажи?

Виды условий действительности договоров купли продажи?

Отличие купли-продажи жилых и нежилых помещений?

Перечислите правоустанавливающие документы?

Различие оформления купли продажи жилых помещений и предприятия как имущественного комплекса?

Каковы существенные условия договора

В чем выражаются гарантии интересов кредиторов при продаже предприятия

каков порядок подготовки предприятия к продаже

Какова форма договора

Каков порядок передачи предприятия

В чем состоят последствия передачи и принятия предприятия с недостатками.

Каково значение договора купли продажи предприятия

Каково место договора аренды зданий и сооружений в гражданско-правовой классификации договоров

каковы существенные условия договора аренды недвижимости

каковы права на земельный участок возникающие у арендатора недвижимость, находящейся на чужой земле

Какова форма договора аренды недвижимости

В чем состоит порядок передачи арендованного имущества

Какое значение Конституционный Суд РФ придает актам государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

В чем сходство правового регулирования договора аренды предприятия и договора купли- продажи предприятия

Чем отличаются правомочия арендатора предприятия от правомочий арендатора другого имущества

Каковы права арендатора предприятия в отношении произведенных им улучшений предприятия

В чем различие оперативного и доверительного управления предприятием как имущественным комплексом.

Приватизация предприятия как имущественного комплекса

Юридическое сопровождение сделок с предприятиями как с имущественными комплексами

Каковы основные подходы к определению лизинга

Что является предметом лизинга

Когда возникает лизинг недвижимости

Опишите схему работы лизингового механизма

В чем состоит особенность лизинга недвижимости

Какими факторами определяется эффективность использования лизинга.

Какие существуют виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости

Охарактеризуйте сущность девелопмента с двух позиций

Объясните термины «риелтор » и «риелторская деятельность»

Объясните понятие «управление недвижимостью»

Сформулируйте цели и принципы управления недвижимостью

Перечислите виды недвижимого имущества, которое может быть объектом доверительного управления.

* 1. ***Собеседование и коллоквиум.***

Вопросы для собеседований и коллоквиумов:

Определите понятие купли продажи?

Классификация договоров купли продажи?

Виды условий действительности договоров купли продажи?

Отличие купли-продажи жилых и нежилых помещений?

Перечислите правоустанавливающие документы?

Различие оформления купли продажи жилых помещений и предприятия как имущественного комплекса?

Каково значение договора купли продажи предприятия

Каковы существенные условия договора

В чем выражаются гарантии интересов кредиторов при продаже предприятия

каков порядок подготовки предприятия к продаже

Какова форма договора

Каков порядок передачи предприятия

В чем состоят последствия передачи и принятия предприятия с недостатками.

Каково место договора аренды зданий и сооружений в гражданско-правовой классификации договоров

каковы существенные условия договора аренды недвижимости

каковы права на земельный участок возникающие у арендатора недвижимость, находящейся на чужой земле

Какова форма договора аренды недвижимости

В чем состоит порядок передачи арендованного имущества

Какое значение Конституционный Суд РФ придает актам государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

В чем сходство правового регулирования договора аренды предприятия и договора купли- продажи предприятия

Чем отличаются правомочия арендатора предприятия от правомочий арендатора другого имущества

Каковы права арендатора предприятия в отношении произведенных им улучшений предприятия

В чем различие оперативного и доверительного управления предприятием как имущественным комплексом.

Приватизация предприятия как имущественного комплекса

Юридическое сопровождение сделок с предприятиями как с имущественными комплексами

Каковы основные подходы к определению лизинга

Что является предметом лизинга

Когда возникает лизинг недвижимости

Опишите схему работы лизингового механизма

В чем состоит особенность лизинга недвижимости

Какими факторами определяется эффективность использования лизинга.

Какие существуют виды предпринимательской деятельности на рынке недвижимости

Охарактеризуйте сущность девелопмента с двух позиций

Объясните термины «риелтор » и «риелторская деятельность»

Объясните понятие «управление недвижимостью»

Сформулируйте цели и принципы управления недвижимостью

Перечислите виды недвижимого имущества, которое может быть объектом доверительного управления.

1. **Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины**
   1. ***Основная литература:***

1. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие / Е.А. Савельева. - М.: Вузовский учебник: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 336 с. http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=374963

2. Жигалова, В.Н. Экономика недвижимости : учебное пособие / В.Н. Жигалова. - Томск : Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012. - 163 с. - ISBN 978-5-4332-0037-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=208959

* 1. ***Дополнительная литература***

1. Маховикова, Г.А. Экономика недвижимости: учеб. пособие: Гр.УМО / Г.А. Маховикова.-М.: Кнорус, 2009.-302с.

2. Экономика недвижимости: учебник /под ред. О.С. Белокрыловой.-Росто-на-Дону: Феникс, 2009.-378с.

3. Крассов, О.И. Право частной собственности на землю: купля-продажа, аренда, приватизация, судебная защита / О.И. Крассов. - М.: Юр.Норма, НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 144 с. http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=505316

* 1. ***Периодика***

1. Имущественные отношения в Российской Федерации.-2016-2015гг

* 1. ***Законодательно-нормативная литература***

1. Законы РФ: «О государственной регистрации прав на недви¬жимое имущество и сделок с ним»; «О приватизации государствен¬ного имущества и об основах приватизации муниципального иму¬щества в Российской Федерации»; «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»; «Об обороте земель сельскохо¬зяйственного назначения»; «О плате за землю»; «О недрах»; «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; «Об осно¬вах федеральной жилищной политики»; «Основы лесного законо¬дательства РФ»; «Об особо охраняемых природных территориях».

2. Кодексы РФ: Водный, Градостроительный, Гражданский, Жилищный, Земельный, Лесной, Налоговый