

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Самарский государственный экономический университет»  
Сызранский филиал

УТВЕРЖДЕНО  
Ученым советом Университета  
(протокол № 11 от 16.06.2016г.)

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА  
по дисциплине

Наименование дисциплины: «**Управление государственной и муниципальной  
собственностью**»

Направление подготовки: 38.03.01 «Экономика»

Образовательные программы – Экономика и управление в государственной и  
муниципальной сферах

Методический отдел УМУ

« 16 » 06 2016 г.

 /

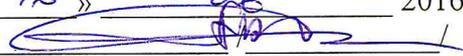
Рассмотрено к утверждению  
на заседании кафедры

(протокол № 10 от 18.05.2016г.)  
зав. кафедрой

 /

Научная библиотека СГЭУ

« 16 » 06 2016 г.

 /

Размещено в ЭИОС СГЭУ

Рег.№

« 03 » 2017. 12.28 20 17 г.

Начальник ОДОТиЭО /Горбатов С.В./

Квалификация (степень) выпускника - бакалавр

Самара 2016

## Содержание

	Стр.
1. Цели и задачи дисциплины	3
2. Место дисциплины в структуре ОП	3
3. Планируемые результаты обучения по дисциплине	3
4. Объем и виды учебной работы	4
5. Содержание дисциплины	4
6. Методические указания по освоению дисциплины	7
7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации по дисциплине	10
8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины	19
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины	21

### **1. Цели и задачи дисциплины**

Рабочая программа по дисциплине «Управление государственной и муниципальной собственностью» разработана в соответствии с требованиями ФГОС ВО, компетентностным подходом, реализуемым в системе высшего образования.

Целью дисциплины «Управление государственной и муниципальной собственностью» является формирование знаний, умений и навыков по следующим вопросам:

- виды и правовые формы государственной собственности;
- цели и задачи оперативного управления государственной собственностью на разных уровнях с учетом отраслевой специфики и правовой формы предприятия (учреждения);
- принцип и методы оптимизации управления государственной собственностью в условиях рыночной экономики.

В соответствии с поставленными целями преподавание дисциплины реализует следующие задачи:

- обеспечение комплексного подхода к экономическим проблемам планирования мероприятий по управлению государственной собственностью;
- эффективное использование производственного потенциала госсобственности;
- согласование оперативных мероприятий и стратегических задач управления госсобственностью.

## 2. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина «Управление государственной и муниципальной собственностью» входит в вариативную часть блока Б.1 «Дисциплины (модули)».

Изучение дисциплины основывается на знаниях, умениях и навыках, приобретенных обучающимся при изучении следующих дисциплин: "Конституционное право", "Демография" и т.д.

Знания, умения и навыки, формируемые дисциплиной «Управление государственной и муниципальной собственностью», являются необходимыми для изучения последующих дисциплин (таблица 1).

Таблица 1

Междисциплинарные связи с последующими дисциплинами

№ п/п	Наименование обеспечиваемых (последующих) дисциплин	№ тем данной дисциплины, необходимых для изучения обеспечиваемых (последующих) дисциплин											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Управление инновационным развитием территории		+	+	+		+						+

## 3. Планируемые результаты обучения по дисциплине

Изучение дисциплины «Управление государственной и муниципальной собственностью» в образовательной программе направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций:

- профессиональные:

вид деятельности расчетно-экономический;

**ПК- 6** этап формирования промежуточный; способности анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей.

**Знать:** Цели, инструменты, приоритетные направления и проблемы реализации бюджетно-налоговой политики государства, основные методы ее оценки и анализа по имеющейся бюджетной информации; правовые основы, структуру и принципы построения бюджетной системы в РФ; структуру бюджетной классификации в Российской Федерации, принципы и приемы ее построения, ее содержательные и функциональные характеристики;

**Уметь:** Выявлять приоритеты функциональных направлений бюджетной политики в Российской Федерации, анализировать их по ряду показателей (критериев) и оценивать эффективность инструментов их реализации; классифицировать доходы и расходы бюджетов в соответствии с разделами и подразделами бюджетной классификации;

**Владеть:** Культурой мышления в области бюджетирования государственных и муниципальных финансов, иметь способность к обобщению, анализу, восприятию бюджетной информации, оценке целей бюджетной политики и инструментов их достижения;

В результате изучения дисциплины обучающийся должен:

**Знать:**

- теоретические основы управления государственной собственностью на разных уровнях;
- особенности отраслевой специфики управления;
- методы анализа эффективности управления госсобственностью;
- принципы планирования основных показателей деятельности государственных учреждений и предприятий, в управлении которых находятся объекты государственной собственности.

**Уметь:**

- составлять оперативные планы эффективного использования государственной собственности на различных уровнях с учетом отраслевой специфики учреждений.

**Владеть:**

- навыками анализа эффективности управления госимуществом;
- умением планирования сметного финансирования предприятий (учреждений).

#### 4. Объем и виды учебной работы

Учебным планом предусматриваются следующие виды учебной работы по дисциплине:

## Объем и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего		Сем. 4	
	часов	/зачетных единиц	часов	/зачетных единиц
<b>Аудиторные занятия</b>	<b>54</b>	<b>1,50</b>	<b>54</b>	<b>1,50</b>
В том числе:				
Лекции	18	0,50	18	0,50
Практические занятия (ПЗ)	36	1,00	36	1,00
Лабораторные работы (ЛР)				
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>	<b>24</b>	<b>0,67</b>	<b>24</b>	<b>0,67</b>
В том числе:				
Курсовая работа/курсовой проект/ контрольная работа				
Другие виды самостоятельной работы	24	0,67	24	0,67
<b>Вид промежуточной аттестации : зачет в 4 сем.</b>	<b>30</b>	<b>0,83</b>	<b>30</b>	<b>0,83</b>
Общая трудоемкость	108	3,00	108	3,00

**5. Содержание дисциплины****5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий**

Тематический план дисциплины «Управление государственной и муниципальной собственностью» представлен в таблице 3.

Таблица 3

## Разделы, темы дисциплины и виды занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	СР	Контроль	Всего
1	Введение в предмет «Управление государственной и муниципальной собственностью».	1	...	...	4		5
2	Правовые основы экономики собственности.	1	...	...	2		3
3	Недвижимость как экономическая категория.	1	2		4		7
4	Сделки недвижимым	1	1		2		4

	имуществом						
5	Финансирование недвижимости	1	2		3		6
6	Недвижимость как объект управления	1			3		4
7	Оценка недвижимости для принятия решений в сфере управления недвижимостью.	2	3		6		11
8	Управление объектами недвижимости	2	3		6		11
9	Управление развитием недвижимости	2	3		6		11
10	Управляющие компании в системе управления недвижимостью	2			4		6
11	Государственное и муниципальное управление собственностью	4	4		8		16
Контроль						Экзамен	
Итого	11	18	18	...	42	30	108

## 5.2. Содержание разделов и тем

### 1. Введение в предмет «Управление государственной и муниципальной собственностью».

Предмет, цель и задачи дисциплины, ее связь с другими курсами учебного плана. Место дисциплины в системе подготовки менеджера в сфере экономики и управления на предприятии (управления имуществом).

Собственность как категория экономики и управления. Цель, роль и функции государства в управлении собственностью.

### 2. Правовые основы экономики собственности.

Формы и виды собственности. Субъекты и объекты права собственности. Природные объекты собственности: земля, недра, леса, водные ресурсы. Экономические объекты: недвижимость, имущественные комплексы, пакеты, акции. Интеллектуальная собственность, нематериальные активы, информационные ресурсы. Вещные и обязательственные права на недвижимость.

### 3. Недвижимость как экономическая категория

Недвижимость как экономическая категория. Основные понятия недвижимости, признаки и характеристики. Классификация объектов недвижимости, иерархический и фасетный методы. Жизненный цикл недвижимости, экономический, физический и хронологический возраст.

### 4. Сделки с недвижимым имуществом.

Понятие, виды и форма сделок. Особенности регулирования различных сделок с недвижимостью: купля-продажа, мена, дарение, приватизация, аренда, договор безвозмездного пользования. Операции с недвижимостью в жилищной сфере. Операции с нежилыми помещениями. Операции с земельными участками.

#### **5. Финансирование недвижимости**

Финансирование недвижимости, особенности процесса финансирования. Механизм и методы ипотечного кредитования недвижимости, залогодатель и залогодержатель, ипотека, ипотечный банк, закладная. Методы ипотечного кредитования недвижимости. Управление рисками ипотечного кредитования недвижимости.

#### **6. Недвижимость как объект управления.**

Недвижимость как объект управления. Управление недвижимостью: содержание, функции, субъекты. Особенности управления инвестиционной и операционной недвижимостью.

#### **7. Оценка недвижимости для принятия решений в сфере управления недвижимостью.**

Стоимость недвижимости и ее основные виды. Принципы оценки объектов недвижимости. Факторы, определяющие стоимость объектов недвижимости. Техническая экспертиза.

#### **8. Управление объектами недвижимости**

Управление объектами недвижимости: Организация деятельности и основные проблемы. Цели собственника, функции управляющего и фазы управленческого цикла. Организация технической эксплуатации объекта. Юридические аспекты управления недвижимостью.

Управленческие решения и критерии их принятия в системе управления недвижимостью. Анализ доходности объектов недвижимости для управления. Наилучшее и наиболее эффективное использование как критерий принятия стратегических решений при управлении объектом недвижимости.

#### **9. Управление развитием недвижимости**

Управление развитием недвижимости. Проекты развития недвижимости и их особенности. Профессиональный девелопмент и его функции. Управление процессом реализации проекта. Управление контрактными отношениями.

#### **10. Управляющие компании в системе управления недвижимостью.**

Место и роль управляющих компаний в системе управления недвижимостью. Содержание и стандартизация деятельности управляющих компаний. Конкурентоспособность управляющих компаний: факторы, критерии, оценка.

#### **11. Государственное и муниципальное управление собственностью.**

##### **11.1 Государственное управление собственностью.**

Государственные предприятия, их особенности. Цели создания и особенности функционирования государственных предприятий. Унитарные и казенные предприятия, их особенности. Предприятия с участием государства. Государственная регистрация прав на недвижимость. Государственный учет объектов недвижимости.

Проблемы повышения эффективности государственного предпринимательства. Эффективность деятельности государственных и предприятий и ее критерии.

##### **11.2 Муниципальное управление собственностью.**

Недвижимость в составе муниципальной собственности. Законодательные основы муниципальной собственности. Цели создания и особенности функционирования муниципальных предприятий. Управление муниципальной собственностью.

Эффективность деятельности муниципальных предприятий и ее критерии. Проблемы повышения эффективности муниципального предпринимательства.

##### **11.3. Управление бюджетом и финансами.**

Бюджет и его значение. Бюджетный федерализм. Формирование доходной и расходной частей бюджета. Управление бюджетом как инструмент экономической и социальной политики. Внебюджетные фонды. Выпуск ценных бумаг государством и муниципальными образованиями. Управление паями и акциями, находящимися в государственной и муниципальной собственности.

#### **11.4 Государственные и муниципальные инвестиции и их роль в развитии экономики.**

Сущность и значение инвестиционной деятельности в системе управления государственным и муниципальным имуществом. Источники и методы финансирования инвестиций. Организация и регулирование инвестиционной деятельности на государственном и муниципальном уровнях. Особенности оценки эффективности инвестиционных проектов, реализуемых государством и муниципалитетами.

### **6. Методические указания по освоению дисциплины**

#### **6.1. Учебно-методическое обеспечение дисциплины**

##### **Методические указания для преподавателя**

Основное внимание при изучении дисциплины «Управление государственной и муниципальной собственностью» необходимо сконцентрировать на прикладном аспекте использования правовых знаний в будущей профессиональной деятельности обучающегося по направлению «Экономика».

Необходимо обращать внимание обучающихся на содержание статей нормативно-правовых актов, определяющих основы государственного воздействия на экономические процессы. Важно создать условия для владения студентами базовых понятий правоведения, позволяющих анализировать профессиональную деятельность. На практических занятиях необходимо использовать материалы из реальной юридической практики.

Лекция имеет цель – систематизация основы научных знаний по дисциплине, сконцентрировать внимание студентов на наиболее сложных и узловых проблемах правоведения.

Проведение практических занятий должно быть направлено на углубление и закрепление знаний, полученных на лекциях и в процессе самостоятельной работы. Проведение практических занятий направлено на формирование навыков и умений самостоятельного применения полученных знаний в практической деятельности.

##### **Методические указания для студентов**

Основными видами аудиторной работы студентов являются лекции и практические занятия.

В ходе лекций преподаватель излагает и разъясняет основные, наиболее сложные понятия темы, а также связанные с ней теоретические и практические проблемы, дает рекомендации на практическое занятие и указания на самостоятельную работу.

**Практические занятия** завершают изучение наиболее важных тем учебной дисциплины. Они служат для закрепления изученного материала, развития умений и навыков подготовки докладов, сообщений, приобретения опыта устных публичных выступлений, ведения дискуссии, аргументации и защиты выдвигаемых положений, а также для контроля преподавателем степени подготовленности студентов по изучаемой дисциплине.

Практическое занятие может быть проведено в форме семинара. Семинар предполагает свободный обмен мнениями по избранной тематике. Он начинается со вступительного слова преподавателя, формулирующего цель занятия и характеризующего его основную проблематику. Затем, как правило, заслушиваются сообщения студентов. Обсуждение сообщения совмещается с рассмотрением намеченных вопросов. Сообщения, предполагающие анализ публикаций по отдельным вопросам семинара, заслушиваются обычно в середине занятия. Поощряется выдвижение и обсуждение альтернативных мнений. В заключительном слове преподаватель подводит итоги обсуждения и объявляет оценки выступавшим студентам. В целях контроля

подготовленности студентов и привития им навыков краткого письменного изложения своих мыслей преподаватель в ходе семинарских занятий может осуществлять текущий контроль знаний в виде тестовых заданий.

При подготовке к семинару студенты имеют возможность воспользоваться консультациями преподавателя. Кроме указанных тем студенты вправе, по согласованию с преподавателем, избирать и другие интересующие их темы.

Качество учебной работы студентов преподаватель оценивает в конце семинара, выставляя в рабочий журнал текущие оценки. Студент имеет право ознакомиться с ними.

### **6.2. Методические рекомендации по самостоятельной работе студентов**

Самостоятельная работа студентов - одна из важных составляющих процесса обучения. Результативность самостоятельной работы определяется многими факторами, среди которых общий уровень развития, настойчивость, целеустремленность, дисциплинированность и, конечно же, форма обучения: очная или заочная. Для обеих из них важны как репродуктивный, так и аналитико-поисковый аспекты выполнения самостоятельной работы. Для студентов дневной формы обучения есть еще один, не менее важный - творческий. Возможности его реализации - подготовка докладов, рефератов, участие в проведении круглых столов и конференций, написание статей и т.п.

Учебный план специальности предусматривает изучение курса «Управление государственной и муниципальной собственностью» в объеме 108 часов. Из них 18 часов отводится на лекции, 36 часов - на практические занятия и 36 часа - на самостоятельную работу.

Для усвоения материала весьма полезно соблюдать годами проверенные принципы: систематичности, активности, постепенности, всесторонности и др. Целесообразно тщательное ведение конспектов по всем видам занятий, включая самостоятельную работу.

Студент в установленные графиком сроки должен изучать материал текущей лекции и готовиться к лабораторным и практическим занятиям для закрепления на них полученных знаний.

Система контроля состоит из двух подсистем: контроля преподавателя и самоконтроля. Последний прием крайне важен при подготовке к семинарским и практическим занятиям и заключается в самопроверке по указанным в плане этих занятий вопросам. Контроль по разделам лекционного курса, выносимым на самостоятельную проработку, проводится по оформленным рефератам в виде собеседования и в ходе зачета.

Для оформления рефератов по прогрессивным направлениям управления государственной и муниципальной собственностью используется информация из периодических изданий:

Журнал « Управление собственностью»

«Экономика и управление собственностью» ( ISSN 2072-9324)

«Собственность и управление»

Содержание и объём самостоятельной работы студентов

Таблица 4.

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Срок. исп. Нед.	Объем сам. раб. час.
1	Введение в предмет.	1	1
2	Правовые основы экономики собственности.	2	1
3	Недвижимость как экономическая категория.	3	1
4	Сделки с недвижимым имуществом	4	1
5	Финансирование недвижимости	5	1
6	Недвижимость как объект управления.	6	1

7	Оценка недвижимости для принятия решений в сфере управления недвижимостью.	7-8	6
8	Управление объектами недвижимости	9-10	6
9	Управление развитием недвижимости	11-12	6
10	Управляющие компании в системе управления недвижимостью	13	4
11	Государственное и муниципальное управление собственностью.	14-16	8
Итого			36

### **6.3. Методические рекомендации по практическим и/или лабораторным занятиям**

Для успешного участия в практическом занятии рекомендуется ознакомиться со смысловым значением терминов, определений, понятий. Лучше всего завести терминологический словарь. Для подготовки к занятию использовать не только рекомендованную литературу, так как в печати может появиться новая информация. Естественно, это расширяет кругозор по изучаемой проблеме, что будет оценено не только преподавателем, но и аудиторией. Значительную помощь в освоении материала может оказать конспектирование ответов, не только подготовленных студентом перед занятием, но и во время его при ответе других студентов.

Порядок проведения занятий.

При изучении курса предполагается проведение практических занятий: опрос студентов по плану занятий с использованием опубликованных данных, которые в конечном итоге выступают как критерий истины. Проведение семинарских занятий предусматривает создание ситуации научных споров, диалогов, высказывания различных мнений при участии и под руководством преподавателя. Результат семинарских занятий - систематизация обсуждаемых знаний и выводов по изучаемой проблеме.

Разбор конкретной ситуации, как разновидность деловой игры, осуществляется под руководством преподавателя в соответствии с методической разработкой. Обнаруженные разногласия в результатах обсуждаются преподавателем с авторами расчетов.

### **Практические занятия**

Таблица 5.

п/п	№ темы	Тематика практических занятий	час.
1.	3	Классификация объектов недвижимости и жизненный цикл недвижимости.	4
2.	4	Сделки с недвижимостью (земельными участками)	4
3.	5	Финансирование недвижимости	4
4.	7	Техническая экспертиза объектов недвижимости	4
5.	8	Управление объектами недвижимости	6
6.	9	Управление развитием недвижимостью	6

7.	11	Государственное и муниципальное управление недвижимостью	8
----	----	--	---

**6.4. Методические рекомендации по написанию курсовых работ/курсовых проектов/контрольных работ**

Не предусмотрено курсом.

**7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации по дисциплине**

Перечень контролирующих мероприятий для проведения промежуточного контроля по дисциплине «Управление государственной и муниципальной собственностью» представлен в таблице 4.

Таблица 6

Фонд оценочных средств по дисциплине «Управление государственной и муниципальной собственностью»

Промежуточная аттестация (в конце семестра)						
Курсовая работа	Курсовой проект	Контрольная работа (для заочной формы обучения)	Промежуточное тестирование	Зачет	Зачет с оценкой	Экзамен
1	2	3	4	5	6	7
			+			

**Контролирующие мероприятия:**

**1. Промежуточное тестирование**

Цель - оценка уровня усвоения понятийно-категориального аппарата, теоретических положений по темам и разделам дисциплины, сформированности отдельных умений, навыков.

Процедура - проводится на последнем практическом занятии, предлагается ответить на 53 вопроса. Время тестирования составляет от 45 до 90 минут в зависимости от количества вопросов.

Содержание представлено материалами для промежуточного тестирования.

1. По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов?

- а) неподвижность, материальность, долговечность;
- б) неподвижность, высокая стоимость, долговечность;
- в) уникальность, высокая стоимость, долговечность.

2. Часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, — это:

- а) земельный участок;
- б) земельный фонд;
- в) земельная площадь.

3. Перечислите объекты, относящиеся к недвижимому имуществу:

- а) участки недр;
- б) здания;
- в) воздушные и морские суда;
- г) ценные бумаги

4. К принципам, связанным с эксплуатацией объекта недвижимости, относятся:

а) принцип вклада, остаточной продуктивности земли, принцип разделения имущественных прав;

б) принцип полезности, ожидания, конкуренции;

в) принцип конкуренции, вклада, замещения,

г) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

5. Затраты на создание объекта недвижимости в зависимости от способов их включения в себестоимость работ подразделяются на:

а) условно-переменные;

б) расходы на замещение;

в) прямые, косвенные

г) постоянные, переменные.

6. Экономической единицей сравнения является:

а) количество объектов недвижимости

б) цена, за которую может быть продан объект,

в) валовой рентный мультипликатор.

7. Доходный подход используется при определении:

а) налогооблагаемой стоимости, балансовой стоимости;

б) инвестиционной стоимости, рыночной стоимости;

в) восстановительной стоимости, ликвидационной стоимости;

8. Поправки производятся:

а) от оцениваемого объекта к сравниваемым;

б) от сравниваемых объектов к оцениваемому;

в) не имеет значения.

8. Срок экспозиции это:

а) срок предоставления кредита;

б) срок окупаемости;

в) время, которое объект находится на рынке.

9. В соответствии с ГК РФ к недвижимым вещам относятся:

а) земельные участки, многолетние насаждения, морские суда;

б) реки, воздушные суда, деньги;

в) воздушные суда, морские суда, ценные бумаги.

10. Субъектами оценочной деятельности являются:

а) маклеры, риелторы, оценочные фирмы;

б) оценочные фирмы; государство, граждане;

в) риелторы, брокеры, граждане.

11. Если сравниваемый объект хуже оцениваемого, корректировки будут:

а) положительными;

б) отрицательными;

12. Формами проявления стоимости в пользовании являются:

а) рыночная, ликвидационная, залоговая, страховая;

б) залоговая, балансовая, страховая;

в) налогооблагаемая, инвестиционная, балансовая;

г) арендная, инвестиционная.

13. При использовании метода дисконтированных денежных потоков в стоимость недвижимости преобразуется:

а) доход за ряд прогнозных лет;

б) доход за один временной период, а также выручка от перепродажи объекта;

в) за один временной период;

г) за ряд прогнозных лет, и выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

14. Потенциальный валовой доход это:

- а) доход, который можно получить от недвижимости при 100% ее использовании;
- б) доход, полученный от использования оцениваемого объекта после вычитания всех расходов по эксплуатации объекта;
- в) доход полученный от объекта недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и арендной платы.

16. Что понимается под ценой объекта недвижимости?

- а) сметная стоимость объекта недвижимости;
- б) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи недвижимости;
- в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на рынке недвижимости.

17. К расходам на замещение или резервы относятся:

- а) заработная плата обслуживающего персонала;
- б) периодическая замена санитарно-технического оборудования;
- в) расходы по обеспечению безопасности.

18. Корректировка может производиться:

- а) в стоимостном выражении;
- б) в процентном выражении;
- в) все перечисленное.

19. Основными элементами рынка недвижимости являются:

- а) спрос, предложение, маркетинг;
- б) деловые процедуры, предложение, риск;
- в) цена, менеджмент, местоположение, спрос.

20. Виды износа недвижимости:

- а) экономический, внешний, стоимостной;
- б) стоимостной, моральный, внешний;
- в) физический, функциональный, экономический.

21. При оценке земельных участков метод по сопоставимым продажам заключается:

- а) в сопоставлении и сравнении данных по аналогичным свободным участкам;
- б) в составлении прогноза денежных потоков за весь период функционирования оцениваемого объекта недвижимости включающего здание и земельный участок;
- в) в анализе и изучении рынка недвижимости.

22. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеется разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования, называется:

- а) принципом спроса и предложения;
- б) принципом ожидания;
- в) принципом соответствия;
- г) принципом разделения.

23. К условно-постоянным расходам относятся:

- а) страховые взносы, налог на имущество;
- б) на содержание территории;
- в) на замену быстроизнашивающихся улучшений.

24. К экономическим субъектам рынка недвижимости относятся:

- а) профессиональные участники рынка недвижимости,
- б) покупатели, продавцы;
- в) все перечисленное.

25. Потенциальный валовой доход (ПВД) зависит от:

- а) площади, сдаваемой в аренду и ставки арендной платы за 1 кв. м;

- б) рыночной стоимости объекта;
- в) недоиспользования объекта недвижимости.

26. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход:

- а) за ряд прогнозных лет;
- б) за один временной период;
- в) за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

27. Коэффициент капитализации для заемного капитала называется:

- а) коэффициент капитализации;
- б) ипотечная постоянная;
- в) норма возврата;
- г) ставка доходности инвестиций.

28. К принципам, связанным с рыночной средой, относятся:

- а) принцип спроса и предложения, принцип соответствия, принцип конкуренции;
- б) принцип разделения имущественных прав на собственность, принцип изменения внешней среды;
- в) принцип сбалансированности, принцип вклада.

29. Что понимается под рыночной стоимостью объекта недвижимости?

- а) сметная стоимость объекта недвижимости;
- б) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости;
- в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях свободной конкуренции.

30. Формами проявления стоимости в обмене являются:

- а) рыночная, балансовая, инвестиционная;
- б) залоговая рыночная, страховая, налогооблагаемая;
- в) инвестиционная, балансовая, налогооблагаемая;
- г) арендная, ликвидационная, залоговая.

31. К условно-переменным расходам относятся расходы:

- а) страховые взносы, на замену быстроизнашиваемых улучшений;
- б) на содержание территории, на текущие ремонтные работы, коммунальные;
- в) заработная плата обслуживающего персонала, периодическая замена санитарно-технического оборудования.

32. К функциям рынка недвижимости относятся:

- а) регулирующая, посредническая, макроэкономическая;
- б) социальная, правовая, функциональная, внешняя;
- в) посредническая, коммерческая, регулирующая, стимулирующая.

33. Если сравниваемый объект лучше оцениваемого, корректировки будут:

- а) положительными;
- б) отрицательными.

34. Какая единица сравнения наиболее приемлема при оценке стоимости автомобильного магазина?

- а) цена за место для автомобиля, руб./ м ;
- б) цена за квадратный метр общей площади здания, руб./ м ;
- в) цена за кубический метр помещений, руб./ м ;
- г) цена за квадратный метр общей занимаемой магазином площади.

35. Как рассчитывается коэффициент капитализации на заемный капитал ( $R_m$ )?

- а) делением суммы годовых выплат на размер кредита;
- б) делением размера кредита на период выплат;
- в) умножением ежемесячного платежа на число периодов.

36. Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени подходит метод сравнительных продаж?

- а) аэропорты;
- б) больницы;
- в) индивидуальные жилые дома;
- г) торговые центры.

37. Чистый операционный доход - это:

- а) потенциальный валовой доход за минусом операционных расходов;
- б) чистый доход за минусом операционных расходов;
- в) действительный валовой доход за минусом операционных расходов;
- г) действительный валовой доход за минусом потерь и плюс прочие доходы.

38. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:

- а) замещения;
- б) конкуренции;
- в) полезности;
- г) ожидания;
- д) вклада.

39. Восстановительная стоимость - это:

- а) стоимость ремонта здания;
- б) стоимость строительства точной копии здания в текущих ценах из тех же материалов и качестве работ;
- в) текущая стоимость производства аналогичного объекта недвижимости, эквивалентного по полезности оцениваемому объекту;
- г) стоимость здания на момент ввода в эксплуатацию, скорректированная на все проведенные переоценки основных фондов, за вычетом амортизации, а также за вычетом стоимости произведенных улучшений за период эксплуатации.

40. Срок экономической жизни - это:

- а) период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию;
- б) определенный нормативными актами срок службы здания;
- в) временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

41. Первоначальная стоимость объекта недвижимости - это:

- а) стоимость, которая устанавливается непосредственно перед продажей;
- б) стоимость, устанавливаемая при проектировании объекта без учета непредвиденных затрат;
- в) фактические затраты на приобретение или создание объекта на момент начала его использования.

42. Что подразумевается под принципами оценки объектов недвижимости?

- а) четко установленные законом тезисы, на основе которых оценщик определяет цену объекта недвижимости;
- б) свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости;
- в) сумма индивидуального опыта оценщика и визуальной оценки объекта недвижимости, на основе которой устанавливается стоимость объекта недвижимости.

43. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов, называется:

- а) принципом вклада;

- б) принципом остаточной продуктивности;
- в) принципом замещения;
- г) принципом сбалансированности;
- д) принципом разделения.

44. Хронологический возраст - это:

- а) период от даты оценки до окончания экономической жизни объекта;
- б) период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки;
- в) период, который соответствует реальному физическому состоянию объекта.

45. Физический износ отражает:

- а) изменение физических свойств объекта недвижимости с течением времени в результате воздействия эксплуатационных и природных факторов;
- б) снижение стоимости объекта недвижимости вследствие негативного изменения его внешней среды под воздействием экономических, политических или других факторов;
- в) устаревшую архитектуру объекта недвижимости, планировку, инженерное обеспечение и т.д..

46. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется?

- а) принципом замещения;
- б) принципом соответствия;
- в) принципом ожидания;
- г) принципом остаточной производительности;
- д) принципом изменения внешней среды.

47. Какой вид стоимости из нижеперечисленных может превышать рыночную стоимость недвижимости?

- а) инвестиционная;
- б) стоимость для целей налогообложения;
- в) залоговая;
- г) ликвидационная;
- д) все ответы неверны.

48. Собственнику имущества принадлежат правомочия:

- а) владения, аренды, залога;
- б) владения, пользования, аренды;
- в) владения, пользования, распоряжения;
- г) владения, пользования, залога.

49. Какие из указанных факторов оказывают наибольшее влияние на рынок недвижимости?

- а) демографические;
- б) экономические;
- в) окружающая среда;
- г) административные.

50. Утрата полезности и уменьшение в результате этого стоимости объекта независимо от причин - это:

- а) амортизация;
- б) износ в оценке.

51. Налог на недвижимость относится к группе налогов:

- а) прямых;
- б) косвенных;

в) не входит ни в одну из этих групп.

52. Обязательные платежи, взимаемые государством с физических и юридических лиц в государственные или местные бюджеты:

- а) подоходный налог;
- б) арендные платежи;
- в) налоги.

53. Налог на землю взимается:

- а) с физических лиц;
- б) с юридических лиц;
- в) с физических и юридических лиц.

Таблица 7.

#### Критерии оценки теста

Количество правильных ответов	Оценка
47-53	5 «отлично»
39-46	4 «хорошо»
32-38	3 «удовлетворительно»
>31	2 «неудовлетворительно»

## 2. Зачет

Цель – выявление уровня, прочности и систематичности полученных студентами теоретических и практических знаний, приобретения навыков самостоятельной работы, развития творческого мышления, умения синтезировать полученные знания и применять их в решении практических задач.

Процедура - проводится в форме собеседования с преподавателем на последнем практическом занятии. По итогам зачета выставляется «зачтено» или «не зачтено».

Содержание - представляет перечень примерных вопросов к зачету.

#### Примерные вопросы для подготовки к зачету.

1. Формы и виды собственности. Субъекты и объекты права собственности.
2. Собственность на недвижимость. Вещные и обязательственные права на недвижимость.
3. Недвижимость как экономическая категория, основные понятия признаки и характеристики.
4. Классификация объектов недвижимости и жизненный цикл недвижимости.
5. Сделки с недвижимым имуществом, основные понятия, виды и форма сделок.
6. Особенности регулирования различных сделок с недвижимостью.
7. Операции с недвижимостью в жилищной сфере.
8. Операции с нежилыми помещениями.
9. Операции с земельными участками.
10. Финансирование недвижимости, особенности процесса финансирования.
11. Механизм и методы ипотечного кредитования недвижимости.
12. Управление рисками ипотечного кредитования недвижимости.
13. Управление недвижимостью: содержание, функции, субъекты.
14. Особенности управления инвестиционной и операционной недвижимостью.
15. Стоимость недвижимости и ее основные виды.
16. Принципы оценки объектов недвижимости.
17. Факторы, определяющие стоимость объектов недвижимости.
18. Техническая экспертиза, описание объектов недвижимости.
19. Управление объектами недвижимости: организация деятельности и основные проблемы.
20. Цели собственника, функции управляющего и фазы управленческого цикла.
21. Организация технической эксплуатации объекта.

22. Юридические аспекты управления недвижимостью.
23. Управленческие решения и критерии их принятия в системе управления недвижимостью.
24. Анализ доходности объектов недвижимости для управления.
25. Наилучшее и наиболее эффективное использование как критерий принятия стратегических решений при управлении объектом недвижимости.
26. Управление развитием недвижимости. Проекты развития недвижимости и их особенности.
27. Профессиональный девелопмент и его функции. Управление процессом реализации проекта.
28. Место и роль управляющих компаний в системе управления недвижимостью.
29. Содержание и стандартизация деятельности управляющих компаний.
30. Конкурентоспособность управляющих компаний: факторы, критерии, оценка.
31. Государственные и муниципальные предприятия и их особенности. Цели создания и особенности функционирования государственных и муниципальных предприятий.
32. Унитарные и казенные предприятия, их особенности. Предприятия с участием государства. Проблемы повышения эффективности государственного и муниципального предпринимательства.
33. Эффективность деятельности государственных и муниципальных предприятий и ее критерии.
34. Бюджет и его значение. Бюджетный федерализм. Формирование доходной и расходной частей бюджета.
35. Управление бюджетом как инструмент экономической и социальной политики. Внебюджетные фонды.
36. Выпуск ценных бумаг государством и муниципальными образованиями.
37. Управление паями и акциями, находящимися в государственной и муниципальной собственности.
38. Сущность и значение инвестиционной деятельности в системе управления государственным и муниципальным имуществом.
39. Источники и методы финансирования инвестиций. Организация и регулирование инвестиционной деятельности на государственном и муниципальном уровнях.
40. Особенности оценки эффективности инвестиционных проектов, реализуемых государством и муниципалитетами.

Промежуточный контроль по дисциплине позволяет оценить степень выраженности (сформированности) компетенций: ПК-6.

Таблица 8

Шкала и критерии оценки (зачет)

Зачтено	Незачтено
выставляется при условии, если студент в процессе обучения показывает хорошие знания учебного материала, выполнил все задания для подготовки к опросу, подготовил доклад по тематике практического занятия. При этом студент логично и последовательно излагает материал темы, раскрывает смысл вопроса, дает удовлетворительные ответы на дополнительные вопросы.	выставляется при условии, если студент обладает отрывочными знаниями, затрудняется в умении использовать основные категории теории государства и права, не выполнил задания для подготовки к опросу, не подготовил доклад по тематике практического занятия, дает неполные ответы на вопросы из основной литературы, рекомендованной к курсу.
Повышенный /пороговый	Компетенции не сформированы

Таблица 9

Уровни сформированности компетенций

Компетенции (код, наименование)	Уровни сформированности компетенции	Основные признаки уровня (дескрипторные характеристики)
ПК-6	1. Пороговый	<p><b>Знать:</b> цели, инструменты, приоритетные направления и проблемы реализации бюджетно-налоговой политики государства, основные методы ее оценки и анализа по имеющейся бюджетной информации.</p> <p><b>Уметь:</b> выявлять приоритеты функциональных направлений бюджетной политики в Российской Федерации, анализировать их по ряду показателей (критериев) и оценивать эффективность инструментов их реализации.</p>
	2. Повышенный	<p><b>Знать:</b> правовые основы, структуру и принципы построения бюджетной системы в РФ; структуру бюджетной классификации в Российской Федерации, принципы и приемы ее построения, ее содержательные и функциональные характеристики;</p> <p><b>Уметь:</b> классифицировать доходы и расходы бюджетов в соответствии с разделами и подразделами бюджетной классификации.</p> <p><b>Владеть:</b> культурой мышления в области бюджетирования государственных и муниципальных финансов, иметь способность к обобщению, анализу, восприятию бюджетной информации, оценке целей бюджетной политики и инструментов их достижения.</p>

## 8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

### 8.1. Рекомендуемая литература

Основная:

1. Прокофьев, С. Е. Управление государственной и муниципальной собственностью : учебник и практикум для СПО / С. Е. Прокофьев, А. И. Галкин, С. Г. Еремин ; под ред. С. Е. Прокофьева. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 262 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-7554-3.

<https://www.biblio-online.ru/book/ED5C014B-32E2-4B5F-8173-A94131C85B95>

2. Основы государственного и муниципального управления Авторы: Шамарова Г. М. Москва: МФПУ «Синергия», 2013 г. , 320 с. - Электронное издание – Гриф УМО – ISBN 978-5-4257-0098-8 <http://ibooks.ru/reading.php?productid=334899>

Дополнительная:

1. Управление недвижимостью : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов [и др.] ; под ред. С. Н. Максимова. — М. : Издательство Юрайт, 2016. — 388 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-5892-8.

<https://www.biblio-online.ru/book/F02BAB99-0C60-4E31-BF39-EB77AC57DA5D>

2. Государственное и муниципальное управление: учебное пособие Авторы: Крупенков В. В., Мамедова Н. А., Мельников А. А., Кривова Т. А. Москва: ЕАОИ, 2012 г. , 336 с. – Электронное издание – ISBN 978-5-374-00183-9 - <http://ibooks.ru/reading.php?productid=334430>

### 8.2. Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

№	Наименование ресурса	Краткая характеристика
1	<a href="http://www.garant.ru">http://www.garant.ru</a>	Сайт позволяет ознакомиться с законодательством РФ (с комментариями), а также с новостями органов государственной власти.
2	<a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a>	Общероссийская сеть распространения правовой информации «Консультант Плюс». Содержит онлайн-версии систем, графические копии документов, обзоры законодательства, полезные ссылки.
3	<a href="http://akdi.ru">http://akdi.ru</a>	Информационное агентство по экономике и правоведению.
4	<a href="http://www.minfin.ru">www.minfin.ru</a>	сайт Министерства Финансов РФ
5	<a href="http://nalog.ru">nalog.ru</a>	сайт Министерства по налогам и сборам РФ
6	<a href="http://rnk.ru">rnk.ru</a>	сайт журнала "Российский налоговый курьер"
7	<a href="http://nalvest.com">nalvest.com</a>	сайт журнала "Налоговый вестник"
8	<a href="http://akdi.ru">akdi.ru</a>	сайт газеты "Экономика и жизнь"
9	<a href="http://nalogoved.spb.ru">nalogoved.spb.ru</a>	сайт газеты "Налоговые ведомости"
10	<a href="http://www.budgetrf.ru">www.budgetrf.ru</a>	
11	<a href="http://www.kazna.ru">www.kazna.ru</a>	
12	<a href="http://www.biblioclub.ru">www.biblioclub.ru</a> (Ун. б-ка online)	Электронная библиотечная система «Университетская библиотека - online»: специализируется на учебных материалах для ВУЗов по научно-гуманитарной тематике, а также содержит материалы по точным и естественным наукам.

## **9. Материально-техническое обеспечение дисциплины**

1. Лекционная аудитория, оборудованная приборами для видео- и аудиопрезентации.
2. Аудитория на академическую группу, оборудованная персональными компьютерами.
3. Персональные компьютеры в библиотеке Университете для доступа в электронную библиотеку Интернета.

Разработчик:  
старший преподаватель  
кафедры экономики и управления  
Сызранского филиала ФГБОУ ВО «СГЭУ»

Ю.О. Гороховицкая