

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Владимирский государственный университет
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»
(ВлГУ)

УТВЕРЖДАЮ

Проректор
по образовательной деятельности

А.А.Панфилов

« 26 » 08 2019 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫМ И МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ

(наименование дисциплины)

Направление подготовки 38.03.04 Государственное и муниципальное управление
Профиль/программа подготовки Эффективное государственное и муниципальное администрирование
Уровень высшего образования Бакалавриат
Форма обучения Очная

| Семестр | Трудоемкость зач. ед./ час. | Лекции, час. | Практич. занятия, час. | Лаборат. работы, час. | СРС, час. | Форма промежуточной аттестации (экзамен/зачет/зачет с оценкой) |
|---------|--------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------------------|--------------|---|
| VI | 6/ 216 | 18 | 18 | - | 144 | Экзамен (36) |
| Итого | 6/ 216 | 18 | 18 | - | 144 | Экзамен (36) |

Владимир 2019

1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Целями освоения дисциплины «Управление государственным и муниципальным имуществом» являются изучение основ управления государственной и муниципальной собственностью, формирование у студентов системных знаний в области теории и практики управления объектами государственной и муниципальной собственности, приобретение теоретических знаний, необходимых для использования в своей профессиональной деятельности в условиях постоянно изменяющейся внешней среды, а также формирования компетенций для реализации их в будущей практической деятельности.

Задачи:

- сформировать четкие и осознанные представления о методах управления государственным и муниципальным имуществом;
- изучить методические и справочные материалы по структуре процесса бюджетирования государственных и (муниципальных) активов;
- создать четкое представление об управлении государственным и муниципальным имуществом.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО

Дисциплина «Управление государственным и муниципальным имуществом» относится к дисциплинам вариативной части.

Пререквизиты дисциплины: Государственное регулирование экономики, Теория организации, Государственные и муниципальные финансы и бюджетное планирование.

3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения ОПОП

| Код формируемых компетенций | Уровень освоения компетенции | Планируемые результаты обучения по дисциплине характеризующие этапы формирования компетенций (показатели освоения компетенции) |
|--|------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 |
| ПК-3 умением применять основные экономические методы для управления государственным и муниципальным имуществом, принятия управленческих решений по бюджетированию и структуре государственных (муниципальных) активов | Частичное освоение | - Знать методы управления государственным и муниципальным имуществом; - Уметь принимать управленческих решений по бюджетированию и структуре государственных (муниципальных) активов; - Владеть способностью анализировать основные экономические методы для управления государственным и муниципальным имуществом. |

4. ОБЪЕМ И СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ

Трудоемкость дисциплины составляет 6 зачетных единиц, 216 часов

| № п/п | Наименование тем и/или разделов/тем дисциплины | Семестр | Неделя семестра | Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах) | | | | Объем учебной работы, с применением интерактивных методов (в часах / %) | Формы текущего контроля успеваемости, форма промежуточной аттестации (по семестрам) |
|----------------------|--|---------|-----------------|--|----------------------|---------------------|-----|---|---|
| | | | | Лекции | Практические занятия | Лабораторные работы | СРС | | |
| 1 | Тема 1. Экономическая сущность недвижимости и ее состав | 6 | 1-2 | 3 | 3 | | 18 | 4 / 67 | |
| 2 | Тема 2. Характеристика среды и условий функционирования объектов государственной и муниципальной собственности | 6 | 3-4 | 2 | 2 | | 18 | 3 / 75 | |
| 3 | Тема 3. Виды операций (сделок) с государственной и муниципальной собственности | 6 | 5-6 | 2 | 2 | | 18 | 3 / 75 | Рейтинг-контроль № 1 |
| 4 | Тема 4. Методы исследования рынка недвижимости. | 6 | 7-8 | 2 | 2 | | 18 | 3 / 75 | |
| 5 | Тема 5. Основы теории оценки недвижимости | 6 | 9-12 | 3 | 3 | | 18 | 4 / 67 | Рейтинг-контроль №2 |
| 6 | Тема 6. Финансирование, налогообложение и страхование государственной и муниципальной собственности | 6 | 13-14 | 2 | 2 | | 18 | 3 / 75 | |
| 7 | Тема 7. Методы оценки государственной и муниципальной собственности | 6 | 15-16 | 2 | 2 | | 18 | 3 / 75 | |
| 8 | Тема 8. Оценка земли | 6 | 17-18 | 2 | 2 | | 18 | 3 / 75 | Рейтинг-контроль №3 |
| Всего за VI семестр: | | | | 18 | 18 | | 144 | 26 / 72 | Экзамен (36) |
| Итого по дисциплине | | | | 18 | 18 | | 144 | 26 / 72 | Экзамен (36) |

Содержание лекционных занятий по дисциплине

Тема 1. Экономическая сущность недвижимости и ее состав.

Понятие и признаки недвижимости. Место недвижимости в рыночной системе хозяйствования. Особенности недвижимости как товара и объекта инвестирования средств. Классификация объектов государственной и муниципальной собственности. Состав недвижимости в городском хозяйстве. Особенности оборота недвижимости. Понятие и формы собственности на объекты недвижимости. Целевое использование недвижимости.

Тема 2. Характеристика среды и условий функционирования объектов государственной и муниципальной собственности.

Факторы внешней среды, влияющие на функциональные и стоимостные характеристики объектов государственной и муниципальной собственности. Перечень и анализ влияния на экономику объекта параметров физической, экономической и социальной среды функционирования объекта. Рынок недвижимости как экономическая среда функционирования объекта. Влияние на экономические характеристики недвижимости уровня жизни и динамики доходов домохозяйств, доступности финансовых ресурсов, субсидий и льгот, уровня и темпов развития бизнеса, состояния альтернативных рынков, рыночного уровня арендной платы и издержек, инфляционных ожиданий.

Правовое пространство функционирования объекта. Система государственной регистрации прав собственности и иных вещных прав на недвижимость. Договорное регулирование отношений в сфере государственной и муниципальной собственности.

Тема 3. Виды операций (сделок) с государственной и муниципальной собственности.

Понятие сделок с недвижимостью. Основные виды сделок с объектами недвижимости и процедуры их реализации. Структура и функции системы управления недвижимостью. Принципы и критерии эффективности управления различными объектами недвижимости в городах. Обзор зарубежного и отечественного опыта управления недвижимостью в городах.

Тема 4. Методы исследования рынка недвижимости.

Методология сбора и обработки рыночной информации, формирование и использование базы данных о рынке недвижимости. Методы маркетинговых исследований. Обоснование непротиворечивости и взаимного дополнения результатов применения разных методов. Использование рыночной информации при анализе особенностей ценообразования в различных рыночных структурах.

Тема 5. Основы теории оценки недвижимости.

Понятие и цели оценки недвижимости. Виды стоимости, используемые при оценке. Методология и принципы оценки. Основы теории стоимости денег во времени, шесть функций сложного процента. Инвестиционно-ипотечный анализ. Коэффициент дисконтирования и способы его определения. Коэффициент капитализации как интегральная норма дохода на капитал и возврата капитала, методы расчета коэффициентов капитализации. Анализ альтернатив эффективного использования объектов недвижимости. Процесс (технология) оценки объектов недвижимости. Порядок составления отчета об оценке объекта недвижимости. Особенности применения различных подходов к оценке недвижимости в городском хозяйстве.

Тема 6. Финансирование, налогообложение и страхование государственной и муниципальной собственности.

Субъекты, источники и формы финансирования государственной и муниципальной собственности. Понятие ипотеки и виды ипотечных кредитов. Особенности кредитования нового строительства. Виды налогов в сфере недвижимости. Основные понятия в сфере страхования недвижимости. Обзор зарубежного опыта страхования недвижимости.

Тема 7. Методы оценки государственной и муниципальной собственности.

Алгоритм и область применения затратного метода оценки недвижимости. Способы расчета восстановительной стоимости объектов. Виды износа. Методы оценки износа. Алгоритм и область применения метода сравнительного анализа продаж. Выбор единиц и показателей (элементов) сравнения. Способы и техника корректировок. Статистический анализ в методе сравнительного анализа продаж. Прямая капитализация - алгоритм и область применения. Оценка с применением техники остатка для зданий. Дисконтирование денежных потоков - алгоритм и область применения. Метод валовой ренты. Достоинства и недостатки доходного метода для оценки объектов городского хозяйства.

Тема 8. Оценка земли.

Цели и предмет оценки. Формы платы за землю. Государственное регулирование землепользования. Методы оценки земли.

Содержание практических занятий по дисциплине

Тема 1. Основы оценки государственной и муниципальной собственности

1.1 Трудовая теория стоимости

1.2 Теория ренты

1.3 Предельный анализ и теория рыночного равновесия

Тема 2. Физический объектов недвижимости

1.1 Визуальный метод

1.2 Метод «номинальной» стоимости

Тема 3. Моральный износ объектов недвижимости

1.1 Первая форма морального износа

1.2 Вторая форма морального износа

Тема 4. Сбор и анализ информации для оценки государственной и муниципальной собственности

1.1 Формы и структура официальной отчетности

1.2 Информация о продажах

Тема 5. Оценка государственной и муниципальной собственности по затратам

1.1 Общие положения оценки по затратам

1.2 Определение состава и величины затрат при оценке объекта недвижимости

1.3 Система определения стоимости нового строительства

1.4 Основные подходы к оценке полной стоимости строительства

1.5 Методы оценки полной стоимости строительства

1.6 Определение состава и величины затрат на базе объектных и локальных смет

Тема 6. Оценка государственной и муниципальной собственности методом сравнения рыночных продаж

1.1 Графико-аналитический метод

1.2 Аналитический метод

Тема 7. Оценка государственной и муниципальной собственности методом капитализации дохода

1.1 Прямая капитализация

1.2 Шесть функций сложного процента.

5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

В преподавании дисциплины «Управление государственным и муниципальным имуществом» используются разнообразные образовательные технологии как традиционные, так и с применением активных и интерактивных методов обучения.

Активные и интерактивные методы обучения:

- Видеотренинги (тема № 1,2);

- Разбор конкретных ситуаций (тема № 3, 5, 6);

- Деловые и ролевые игры (тема № 4, 7, 8).

6. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ

Текущий контроль успеваемости.

Рейтинг-контроль 1

1. *Обособленные водные объекты относятся к недвижимости:*

а. да

б. нет

2. *Объект гражданских прав, отличительными особенностями которого являются вещьная природа и неразрывная связь с землей, зарегистрированный в соответствии с действующим законодательством - это определение:*

а. недвижимость

б. экономика недвижимости

в. рынок недвижимости

г. правильный ответ отсутствует

3. *Недвижимость и недвижимое имущество – имеют отличия:*

а. недвижимое имущество относится только к зданиям и сооружениям

б. недвижимое имущество – это только объекты частной собственности

в. недвижимое имущество – это только объекты государственной собственности

г. недвижимое имущество и недвижимость - это одно, и тоже

4. *Часть общего экономического процесса, связанная с созданием одной из многочисленных разновидностей экономических благ, а именно, объектов недвижимости (за исключением земельных участков, которые, по определению, являются продуктом природы):*

а. недвижимость

б. экономика недвижимости

в. рынок недвижимости

г. правильный ответ отсутствует

5. *Способы использования недвижимости как экономического блага:*

- а. удовлетворения потребностей
- б. товар
- в. источник получения дохода
- г. правильный ответ присутствует во всех пунктах
- д. правильный ответ отсутствует

6. *Недвижимость способна удовлетворять нематериальные потребности:*

- а. да
- б. нет

7. *Любой объект недвижимости обладает ценностью:*

- а. да
- б. нет

8. *Недвижимость обладает более низкой ликвидностью:*

- а. да
- б. нет

Рейтинг-контроль 2

9. *Совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости: купли-продажи недвижимости, ипотеки, сдачи объектов недвижимости в аренду и т.д. – это определение:*

- а. локальность
- б. низкая взаимозаменяемость объектов
- в. сезонные колебания
- г. необходимость государственной регистрации сделок
- д. правильный ответ отсутствует

10. *Остывающая строительная деятельность – это характеристика цикла рынка недвижимости:*

- а. цикл спада
- б. цикл нового строительства
- в. цикл насыщения
- г. цикл поглощения

11. *Рынок перенасыщен – это характеристика цикла рынка недвижимости:*

- а. цикл спада
- б. цикл нового строительства
- в. цикл насыщения
- г. цикл поглощения

12. *Повышенный спрос на рынке объектов строительства деятельность – это характеристика цикла рынка недвижимости:*

- а. цикл спада
- б. цикл нового строительства
- в. цикл насыщения
- г. цикл поглощения

13. *Нахождение стоимостного эквивалента объекта недвижимости адекватно отражающего изменения его натурально-вещественных характеристик, пространственного окружения и факторов рыночной среды на всем протяжении жизненного цикла – это главная проблема:*

- а. недвижимости
- б. экономики недвижимости

в. рынка недвижимости

14. Объемы живого труда остаются значительными, замещение живого труда происходит более медленными темпами по сравнению с другими отраслями – это отличительная особенность:

- а. недвижимости
- б. экономики недвижимости
- в. рынка недвижимости

Рейтинг-контроль 3

15. Стоимость готового объекта недвижимости последовательно снижается с течением времени:

- а. да
- б. нет

16. В цели экономики недвижимости не входят:

- а. стоимостные
- б. социальные
- в. потребительские
- г. правильный ответ отсутствует

17. Все имеющиеся улучшения территории города, это:

- а. овеществленный труд
- б. относительная редкость

18. Принадлежность объекта давней исторической эпохе, архитектурному стилю, своеобразие декоративного решения, это определение:

- а. овеществленный труд
- б. относительная редкость

19. К функциональным зонам города не относятся:

- а. промышленные
- б. селитебные
- в. рекреационные
- г. правильный ответ отсутствует

20. Физический износ отдельных конструкций, по которым рассчитывается физический износ здания в целом, пропорционален соотношению между величиной поврежденного участка конструкции и ее общими размерами:

- а. да
- б. нет

21. При оценке морального износа используется единая нормативная база:

- а. да
- б. нет

22. Моральный износ может быть связан со снижением стоимости возведения аналогичных жилых зданий:

- а. да
- б. нет

23. Чем больший временной интервал разделяет моменты прошлого и нового строительства равных по потребительским свойствам жилых зданий, тем в большей степени будут различаться стоимости их возведения:

- а. да
- б. нет

24. *Моральный износ обесценивает жилой фонд:*

- а. да
- б. нет

25. *Одновременное устранение и физического и морального износа, это:*

- а. реконструкция
- б. модернизация

Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины (экзамен).

Список вопросов к экзамену

1. Появление и определение недвижимости, экономики недвижимости
2. Определяющие факторы недвижимого имущества
3. Общая классификация государственной и муниципальной собственности
4. Способы использования недвижимости как экономического блага
5. Модифицированные формы товара - недвижимости
6. Основные экономические характеристики государственной и муниципальной собственности
7. Недвижимость как источник дохода
8. Жизненный цикл рынка государственной и муниципальной собственности
9. Профессиональные участники рынка государственной и муниципальной собственности
10. Жизненный цикл объекта государственной и муниципальной собственности
11. Виды экспертиз
12. Сервейинг (понятие и функции)
13. Цели экономики недвижимости
14. Город, урбанизация, муниципальное образование
15. Структура городского пространства
16. Функциональные зоны города
17. Виды и формирование рент
18. Оценка стоимости земли
19. Определение физического износа
20. Величина физического износа и временные факторы
21. Визуальный метод определения физического износа
22. Метод «номинальной» стоимости
23. Определение морального износа
24. Первая форма морального износа
25. Вторая форма морального износа
26. Специфические особенности общих свойств кредита
27. Общая схема кредитования
28. Понятие ипотеки
29. Германская модель ипотечного кредитования
30. Американская (двухуровневая) модель ипотечного кредитования

Самостоятельная работа

Темы рефератов

1. Понятие недвижимости. Факторы, влияющие на формирование недвижимости.
2. Недвижимость как экономическое благо.
3. Основные экономические характеристики государственной и муниципальной собственности
4. Специфические особенности различных способов использования государственной и муниципальной собственности
5. Исторический мировой опыт регулирования государственной и муниципальной собственности
6. Динамика полезности и стоимости в течении жизненного цикла
7. Факторы динамики потребительной стоимости объектов государственной и муниципальной собственности
8. Общая закономерность функционирования недвижимости во времени
9. Концепция сервейинга

10. Урбанизация
11. Развитие современного города
12. Виды износов и их влияние на стоимость государственной и муниципальной собственности
13. Методы и подходы к оценке стоимости земли
14. Ипотека. Ее роль в финансовой структуре рынка.
15. Задачи государственного регулирования ипотечного кредитования
16. Понятие и виды инвестиционных проектов.
17. Преимущества инвестирования в недвижимость.
18. Риски при реализации инвестиционных проектов в недвижимости.
19. Виды эффективности инвестиционных проектов.
20. Факторы, влияющие на функционирование рынка государственной и муниципальной собственности
21. Направления анализа ситуации рынка государственной и муниципальной собственности
22. Классификация недвижимости и выбор базы оценки.
23. Государственная политика в области жилищного, промышленного и коммерческого строительства.
24. Национальный проект «доступное жилье»
25. Мировые модели ипотечного кредитования

Фонд оценочных средств для проведения аттестации уровня сформированности компетенций обучающихся по дисциплине оформляется отдельным документом.

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

7.1. Книгообеспеченность

| Наименование литературы: автор, название, вид издания, издательство | Год издания | КНИГООБЕСПЕЧЕННОСТЬ | |
|---|-------------|---|---|
| | | Количество экземпляров изданий в библиотеке ВлГУ в соответствии с ФГОС ВО | Наличие в электронной библиотеке ВлГУ |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Основная литература | | | |
| 1. Коланьков, С. В. Управление недвижимостью : учебник / С. В. Коланьков. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 202 с. — ISBN 978-5-4486-0480-5. | 2019 | | http://www.iprbookshop.ru/78735.html |
| 2. Мурзин, А. Д. Управление развитием городских территорий : монография / А. Д. Мурзин. — Ростов-на-Дону, Таганрог : Издательство Южного федерального университета, 2018. — 116 с. — ISBN 978-5-9275-2788-5 | 2018 | | http://www.iprbookshop.ru/87767.html |
| 3. Лужина А.Н., Недвижимое имущество. Понятие и отдельные виды : учебное пособие / Лужина А.Н.. — М. : Российский государственный университет правосудия, 2017. — 152 с. — ISBN 978-5-93916-628-7 | 2017 | | http://www.iprbookshop.ru/74164.html |
| Дополнительная литература | | | |
| 1. Кожухар, В. М. Основы управления недвижимостью : практикум / В. М. Кожухар. — М. : Дашков и К, 2017. — 199 с. — ISBN 978-5-394-01712-4 | 2017 | | http://www.iprbookshop.ru/85282.html |
| 2. Малыш, Н. М. Экономические основы управления инвестициями в объекты недвижимости : учебное пособие / Н. М. Малыш, Н. Б. Суховольская. — СПб. : Проспект Науки, 2017. — 264 с. — ISBN 978-5-903090-26-6 | 2017 | | http://www.iprbookshop.ru/80087.html |

| | | | |
|--|-------------|--|--|
| <p>3. Мотгаева, А. Б. Стратегия управления государственной и муниципальной собственностью. Теория и практика : монография / А. Б. Мотгаева, В. А. Лукинов, Ас. Б. Мотгаева. — М. : Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2015. — 360 с. — ISBN 978-5-7264-1185-9</p> | <p>2015</p> | | <p>http://www.iprbookshop.ru/60810.html</p> |
|--|-------------|--|--|

7.2. Интернет-ресурсы

- Электронный ресурс: <http://econom.nsc.ru/jep/books/008>
- Электронный ресурс: <http://www.allmath.ru/appliedmath/micro/metodmicro/micro.htm>
- Электронный ресурс: <http://ecsocman.edu.ru/text/19177465/>
- Электронный ресурс: <http://economics-online.org/theorruinstitut.htm>
- <http://www.vsmsinfo.ru> (Всероссийский Совет местного самоуправления).

8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Для реализации данной дисциплины имеются специальные помещения для проведения занятий *лекционного типа и занятий практического типа, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы.*

Практические занятия проводятся в аудиториях 201-б, 205-б и 207-б.

Перечень используемого лицензионного программного обеспечения:
пакет MS Office (MS Word, MS Excel, MS PowerPoint), Adobe Reader.

Рабочую программу составил заведующий каф. ЭСУ _____ Гойхер О.Л.
(ФИО, подпись)

Рецензент (представитель работодателя)
МКУ «Управление гражданской защиты города Владимира»,
начальник управления _____ Беликов Б.Н.
(место работы, должность, ФИО, подпись)


Программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры ЭСУ
Протокол № 1 от 26.08.19 года
Заведующий кафедрой ЭСУ _____ Гойхер О.Л.
(ФИО, подпись)

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании учебно-методической комиссии
направления 38.04.04 Государственное и муниципальное управление
Протокол № 1 от 26.08.19 года
Председатель комиссии _____ Гойхер О.Л.
(ФИО, подпись)

**ЛИСТ ПЕРЕУТВЕРЖДЕНИЯ
РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

Рабочая программа одобрена на 2020-2021 учебный год

Протокол заседания кафедры № 44 от 29.06.20 года

Заведующий кафедрой 

Рабочая программа одобрена на _____ учебный год

Протокол заседания кафедры № _____ от _____ года

Заведующий кафедрой _____

Рабочая программа одобрена на _____ учебный год

Протокол заседания кафедры № _____ от _____ года

Заведующий кафедрой _____

ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

в рабочую программу дисциплины

НАИМЕНОВАНИЕ

образовательной программы направления подготовки *код и наименование ОП*, направленность:
наименование (указать уровень подготовки)

| Номер изменения | Внесены изменения в части/разделы рабочей программы | Исполнитель ФИО | Основание (номер и дата протокола заседания кафедры) |
|-----------------|---|-----------------|--|
| 1 | | | |
| 2 | | | |

Зав. кафедрой _____ / _____

Подпись ФИО