

|  |
| --- |
| МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ |
| **ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**  **«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**  **(ДГТУ)** |

Утверждено на заседании кафедры «Государственное и муниципальное управление»,

«01» июля 2022 г., протокол №4

**УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫМ   
И МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

**Методические указания по освоению дисциплины, проведению практических занятий и самостоятельной работы обучающихся по направлению подготовки**

**38.04.04 «Государственное и муниципальное управление»**

Составитель - к.э.н., доцент кафедры

«Государственное и муниципальное управление» С.В. Беликова

Ростов-на-Дону

2022

1. **ОБЩИЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Методические указания по освоению дисциплины, по проведению практических занятий и самостоятельной работы по курсу «Управление государственным и муниципальным имуществом» разработаны в соответствии с требованиями Федерального образовательного стандарта высшего образования по направлению 38.04.04 «Государственное и муниципальное управление».

Данный курс ставит целью формирование у обучающихся теоретических знаний по управлению государственным и муниципальным имуществом, а также развитие способности принимать рациональные решения в управлении и распоряжении государственным и муниципальным имуществом, проводить оценку ресурсного обеспечения профессиональной деятельности.

В результате изучения курса «Управление государственным и муниципальным имуществом» обучающиеся должны:

Знать:

- правовые основы управления государственным и муниципальным имуществом;

- принципы, цели, задачи и механизмы управления государственным и муниципальным имуществом;

- специфику ресурсного обеспечения системы управления государственным и муниципальным имуществом;

- разрабатывать, оценивать и руководить проектами управления государственным и муниципальным имуществом;

- систему управления, распоряжения и контроля за использованием государственного и муниципального имущества;

Уметь:

- сформулировать цели и задачи управления государственным и муниципальным имуществом на всех этапах жизненного цикла;

- использовать методологию оценки ресурсов и эффективности использования государственного и муниципального имущества;

- уметь выбрать эффективные решения по результатам оценки;

- собрать, систематизировать и проанализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для проведения оценки имущества;

- уметь выявлять резервы для достижения наиболее полного использования качественных характеристик имущества;

- организовать выполнение конкретного порученного этапа работы;

- организовать работу малого коллектива, рабочей группы;

Владеть:

- системой понятий, необходимых для понимания базовых теоретических и практических аспектов, связанных с управлением государственным и муниципальным имуществом;

- методологическими основами оценки эффективности использования ресурсов и имущественных комплексов в целом;

- навыками организации самостоятельной работы и работы в команде.

**Практические занятия** предназначены для закрепления теоретического курса и приобретения обучающимися необходимых навыков посредством обсуждения основных вопросов теоретического курса, решения заданий, ответами на вопросы преподавателя, подготовки сообщений.

**Самостоятельная работа** обучающихся предназначена для внеаудиторной работы по закреплению теоретического курса и практических навыков дисциплины; по изучению дополнительных разделов дисциплины, решению заданий для самостоятельного выполнения, а также включает подготовку контрольной работы для обучающихся заочного отделения.

Самостоятельная работа является неотъемлемой частью процесса подготовки обучающихся. Это планируемая учебная, учебно- исследовательская, научно-исследовательская работа обучающихся, выполняемая во внеаудиторное время по заданию и при методическом руководстве преподавателя, носящая индивидуальный характер.

Самостоятельную работу следует рассматривать как средство вовлечения обучающихся в самостоятельную познавательную деятельность, средство ее логической и психологической организации.

Программой дисциплины «Управление государственным и муниципальным имуществом» предусмотрены следующие основные виды занятий:

- лекции;

- практические занятия;

- самостоятельная работа.

По курсу предусмотрено проведение лекционных занятий, на которых дается основной систематизированный материал, практических занятий. Распределение занятий по часам представлено в РПД.

Обучение на заочной форме предусматривает выполнение контрольной работы.

Важнейшим этапом курса является самостоятельная работа с использованием научной литературы.

1. **МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

Практическое занятие — это форма организации учебного процесса, предполагающая выполнение обучающимися по заданию и под руководством преподавателя одной или нескольких практических работ, в том числе устные выступления, дебаты, дискуссии. Дидактическая цель практических работ - формирование у обучающихся профессиональных умений, а также практических умений и навыков, необходимых для изучения последующих учебных дисциплин.

На практических занятиях по дисциплине «Управление государственным и муниципальным имуществом» у обучающихся формируется умение логически мыслить, принимать управленческие решения и решать задачи, которое в дальнейшем должно быть использовано для решения профессиональных задач.

При подготовке к практическому занятию для обучающихся очной формы обучения н необходимо:

- изучить, повторить теоретический материал по заданной теме;

- изучить материалы практикума по заданной теме.

**2.1 Вопросы для оценивания результатов обучения в виде знаний**

1. Что отличает субъекты публичной от субъектов частной собственности?

2. Назовите законодательные акты, регулирующие порядок разграничения государственной

собственности?

3. Какие объекты собственности находятся исключительно в ведении Федерации?

4. Какое имущество может быть передано в собственность субъектов Федерации?

5. Какое имущество составляет муниципальную собственность?

6. В чем состоит процедура передачи собственности от одного уровня к другому в соответствии с Положением об определении по объектному составу...?

7. Перечислите основные проблемы, связанные с отношениями по разграничению объектов

собственности и их передачей. Как они решаются?

8. Почему необходим федеральный закон о разграничении собственности, полномочий и

предметов ведения между Российской Федерацией и ее субъектами?

9. Разве нельзя ограничиться президентскими указами и постановлениями правительства?

10. Какова процедура разграничения государственной собственности на землю?

11. Какое место занимает государственная собственность в ряду других форм собственности,

установленных Конституцией РФ? Какие разновидности включает?

12. Назовите и охарактеризуйте цели государственной политики в области управления

государственной собственностью. Какие задачи вытекают из главных целей управления

государственной собственностью?

13. В чем заключается экономическая и правовая сущность и основа собственности? Какова

связь собственности с природой экономической системы? Что характеризует собственность в

рыночной экономике?

14. Назовите основные субъекты и объекты собственности.

15. Охарактеризуйте сущность и содержание отношений собственности как экономических и

правовых отношений между субъектами собственности.

16. Что есть право собственности?

17. Что понимается под владением, распоряжением, пользованием собственностью? Кто несет

ответственность за сохранность и рациональное использование объектов собственности?

18. В каких случаях наблюдается передел и раздел собственности? Кому принадлежат вновь

созданные объекты собственности?

19. Охарактеризуйте формы собственности, предусмотренные российским законодательством.

20. Какую собственность считают частной?

Критерии оценки: Полнота ответа на поставленный вопрос, умение использовать термины, приводить примеры, делать выводы.

**2.2 Задания для оценивания результатов в виде владений и умений**

Типовые практические задания (задачи)

**Задача 1.** Проект А имеет капитальные вложения в 65000 руб., а ожидаемые чистые денежные поступления составляют 15000 руб. в год в течение 8 лет. Какой период окупаемости этого проекта?

**Задача 2.** Для проекта с начальными инвестициями в 250 млн. руб., в котором предполагаются равномерные ежегодные поступления в размере 90 млн. руб. Определить срок окупаемости проекта, если ставка дисконтирования равна 10%.

**Задача 3.** Вложения в производство составили в начале 1 года – 100 тыс.руб., второго - 50 тыс.руб. третьего - 50 тыс.руб., доход за исключением текущих издержек составил: в конце первого года -10 тыс.руб., второго - 15 тыс.руб., третьего и последующих - по 20 тыс.руб. На сколько % возрос капитал вкладчика благодаря этому проекту, если средняя ставка банковского процента по вкладам - 5 % в год.

**Задача 4.** Инвестиционный проект рассчитан на 17 лет и требует капитальных вложений в размере 250000 млн. руб. В первые шесть лет никаких поступлений не ожидается, однако в последующие 12 лет ежегодный доход составит 50000 млн. руб. Следует ли принять этот проект, если коэффициент дисконтирования равен 18%? Ответ обоснуйте.

**Задача 5.** Имеются три проекта А, В, С, начальная стоимость которых и планируемые потоки доходов по годам приведены в таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Проект | С0 | С1 | С2 | С3 |
| А | 100 | 80 | 60 | 120 |
| В | 130 | 70 | 40 | 80 |
| С | 150 | 80 | 30 | 70 |

Пусть приемлемый срок реализации каждого проекта составляет 2,5 года, а ставка дисконта оценивается в 15% годовых. Выберите проект, пользуясь правилом срока окупаемости.

**Задача 6.** Оценщик устанавливает наиболее эффективное использование свободного участка земли. При первом из возможных вариантов использования ожидается ЧОД в размере 1 200 000 у.е. в год. Затраты на создание улучшений составят 4 230 000 у.е. По мнению оценщика, ставка капитализации для улучшений и земли составляют 17% и 12% соответственно. Определите стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общую ставку капитализации.

**Задача 7**. Требуется определить стоимость участка, для которого наилучшим и наиболее эффективным использованием является строительство бизнес-центра. Стоимость строительства равна 500 000 руб., чистый операционный доход по прогнозу оценивается в 120 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и для здания — 8% и 10% соответственно.

**Задание 8.** Инвестиционный проект требует вложения 1000, прогнозируемый поток доходов составит: 1 год —200; 2 год — 500, 3 год — 600, 4 год — 800. 5 год — 900. Ставка дисконта — 15%. 1. Рассчитайте дисконтированный денежный поток доходов по проекту, исходя из ставки дисконта и периода возникновения доходов. Рассчитайте накопленный дисконтированный денежный поток. Определите срок окупаемости проекта. Постройте график потоков платежей, получаемых при реализации проекта.

**Задача 9.** Рассматриваются два инвестиционных проекта. Первый с вероятностью 0,65 обеспечивает доход в 10 млн. руб., однако с вероятностью 0,35 убытки могут составить 6 млн руб. Для второго проекта с вероятностью 0,7 можно получить доход 8 млн. руб., с вероятностью 0,3 убытки 4 млн руб. Какой из проектов следует реализовать? Ответ аргументировать.

**Задача 10.** Сравните по критериям чистого дисконтированного дохода и внутренней нормы доходности два проекта, если стоимость капитала составляет 14%:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Проект | Годы | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| А, тыс. руб. | -30000 | 9000 | 8000 | 9000 | 8000 |
| В, тыс. руб. | -30000 | 4500 | 6000 | 12000 | 19000 |

Критерии оценки практических заданий (задач)

По результатам выполнения практического задания 100% от получаемых баллов выставляется, если задание выполнено правильно и в полном объеме, обучающийся дает развернутые ответы на вопросы преподавателя, правильно применяет формулы и показывает при этом глубокое владение соответствующей литературой по рассматриваемым вопросам, способен обосновать применение конкретных методов оценки инвестиционных проектов, проявляет умение самостоятельно и аргументировано излагать материал, анализировать факты, делать самостоятельные обобщения и выводы.

По результатам выполнения практического задания 60% баллов выставляется, если задание выполнено правильно и в полном объеме, изложение материала логическое, обоснованное фактами, освещение вопросов завершено выводами, обучающийся обнаружил умение применять конкретные методы оценки инвестиционных проектов, однако не может обосновать их выбор. В ответах допущены неточности, некоторые незначительные ошибки.

По результатам выполнения практического задания 30% баллов выставляется, если задание выполнено правильно, изложение материала логическое, освещение вопросов завершено выводами. Обучающийся обнаружил умение применять наиболее простые методы оценки инвестиционных проектов. В ответах допущены отдельные ошибки.

По результатам выполнения практического задания 0 баллов выставляется в случае, когда обучающийся обнаружил несостоятельность осветить вопрос, сделать выводы, либо вопрос раскрыт неправильно, с грубыми ошибками, не смог оценить инвестиционный проект.

**3. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЕ ОБУЧАЮЩИХСЯ**

**3.1 Общие положения**

Методические рекомендации по организации внеаудиторной самостоятельной работы способствуют обеспечению последовательного изучения материала, вынесенного на самостоятельное освоение в соответствии с учебным планом, программой учебной дисциплины/профессионального модуля.

Самостоятельная работа (СР) как вид деятельности обучающегося многогранна. В качестве форм СР при изучении дисциплины предлагаются:

- работа с научной и учебной литературой;

- изучение теоретических вопросов по всем темам дисциплины;

- подготовка доклада к занятию (круглый стол в виде дискуссии, дебатов)

- подготовка и защита реферата;

- подготовка и защита контрольной работы (для заочной формы обучения);

- подготовка к текущему контролю успеваемости обучающихся (текущая аттестация);

- подготовка к зачету (промежуточная аттестация).

Задачи самостоятельной работы:

- обретение навыков самостоятельной научно-исследовательской работы на основании анализа текстов литературных источников и применения различных методов исследования;

- выработка умения самостоятельно и критически подходить к изучаемому материалу.

Технология СР должна обеспечивать овладение знаниями, закрепление и систематизацию знаний, формирование умений и навыков.

Методическое обеспечение самостоятельной работы по дисциплине «Управление государственным и муниципальным имуществом» состоит из:

- определения учебных вопросов, которые обучающийся должны изучить самостоятельно;

- подбора необходимой учебной литературы, обязательной переработки и изучения;

- поиска дополнительной научной литературы, к которой обучающиеся могут обращаться по желанию, если у них возникает интерес к данной теме;

- определения контрольных вопросов, позволяющих обучающемуся самостоятельно проверить качество полученных знаний;

- организации консультаций преподавателя с обучающимися для разъяснения вопросов, вызвавших у них затруднения при самостоятельном освоении учебного материала.

**3.2 Рекомендации по написанию контрольной работы**

**для обучающихся на заочной форме**

Обучающиеся заочной формы обучения в соответствии с учебным планом выполняют по дисциплине контрольную работу.

Контрольная работа – это один из основных видов самостоятельной работы обучающихся и важный этап их профессиональной подготовки. Основными целями написания контрольной работы являются: расширение и углубление знаний, выработка приемов и навыков в анализе теоретического и практического материала, а также обучение логично, правильно, ясно, последовательно и кратко излагать свои мысли в письменном виде. Обучающийся, со своей стороны, при выполнении контрольной работы должен показать умение работать с литературой, давать анализ соответствующих источников, аргументировать сделанные в работе выводы и, главное, – раскрыть тему.

При подготовке контрольной работы обучающемуся необходимо обратить внимание на:

1. степень раскрытия сущности вопроса (соответствие содержания вопросам контрольной работы; полнота и глубина раскрытия основных понятий; умение работать с литературой, систематизировать и структурировать материал; умение обобщать, сопоставлять различные точки зрения по рассматриваемым вопросам, аргументировать основные положения и выводы, обобщающие авторскую позицию по поставленным проблемам);
2. соблюдение требований по оформлению (правильное оформление текста контрольной работы, ссылок на используемые информационные источники (не менее 10 источников); соблюдение требований к объему (не менее 20 страниц); грамотность и культура изложения.

Обучающимся в процессе написания контрольной работы необходимо выполнить ряд требований по оформлению:

1. Титульный лист с указанием варианта.

2. Текст должен быть написан грамотно в редакторе Word. По правилам:

– без рамок, соблюдая следующие размеры:

– расстояние от левого края страницы до границ текста –30 мм;

– расстояние от верхней и нижней строки текста до верхнего и нижнего краев страницы – 20 мм;

– расстояние от правого края страницы до текста – 10 мм;

– гарнитура шрифта – Times New Roman;

– размер шрифта для основного текста – 14;

– междустрочный интервал – 1,5

– размер шрифта для примечаний, ссылок – 12;

– абзацный отступ –1,25 мм;

– выравнивание основного текста – по ширине страницы.

3. Таблицы с исходной информацией должны иметь подстрочную (внизу таблицы) ссылку на источник информации и номер страницы источника, откуда эта информация получена. Все таблицы должны быть пронумерованы и иметь названия;

4. Все части работы необходимо озаглавить, станицы – пронумеровать;

5. Работу должен заканчивать перечень использованных информационных ресурсов в соответствии с принятой последовательностью: законы, указы, нормативные и директивные документы, первоисточники. Специальную литературу необходимо излагать в алфавитном порядке с указанием: автора; названия литературного источника; города; издательства; года издания; страницы, содержащей использованную информацию. В конце работы (после списка использованной литературы) должен быть указан перечень привлеченных статистических материалов (инструкции, формы статистических отчетов и их данные).

Оформление контрольной работы должно соответствовать Правилам оформления письменных работ обучающихся для гуманитарных направлений подготовки, утвержденных и введенных в действие приказом ректора ДГТУ № 242 от 16.12.2020 г.

Номер варианта контрольной работы зависит от последнего номера зачетной книжки обучающегося и определяется на основе данных приведенной ниже таблицы.

**Таблица - Выбор варианта контрольной работы**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Последняя цифра зачетной книжки** | **№ варианта** | **Задача** | **Номер теоретического вопроса** |
| 1 | 1 | 1 | 10,20,30 |
| 2 | 2 | 2 | 9,19,29 |
| 3 | 3 | 3 | 8,18,28 |
| 4 | 4 | 4 | 7,17,27 |
| 5 | 5 | 5 | 6,16,26 |
| 6 | 6 | 6 | 5,15,25 |
| 7 | 7 | 7 | 4,14,24 |
| 8 | 8 | 8 | 3,13,23 |
| 9 | 9 | 9 | 2,12,22 |
| 10 | 10 | 10 | 1,11,21 |

По контрольной работе проводится устный опрос (зачет контрольной работы), после которого обучающийся приступает к сдаче промежуточной аттестации в форме зачета.

По результатам устного опроса по контрольной работе обучающемуся выставляется оценка «зачтено», или «не зачтено».

Оценка «зачтено» по контрольной работе выставляется обучающемуся, если:

- обучающийся демонстрирует базовые знания, умения и навыки, примененные при выполнении контрольной работы;

- у обучающегося не имеется затруднений в использовании научно-понятийного аппарата в терминологии курса, а если затруднения имеются, то они незначительные;

- на дополнительные вопросы преподавателя, обучающийся дал правильные или частично правильные ответы;

- методические рекомендации при подготовки контрольной работы выполнены в полном объеме.

Компетенция(-и) или ее (их) часть(-и) сформированы на базовом уровне (уровень 1) (см. табл. 1).

Оценка «не зачтено» по контрольной работе ставится обучающемуся, если:

- обучающийся имеет представление о содержании темы, но не знает основные положения (темы, раздела, закона и т.д.), к которому относится задание, не способен выполнить задание с очевидным решением, не владеет навыками в области изучаемой дисциплины;

- обучающийся не демонстрирует базовые знания, умения и навыки, необходимые для выполнения заданий контрольной работы;

- в процессе ответа по теоретическому и практическому материалу, содержащиеся в контрольной работе, допущены принципиальные ошибки при изложении материала;

- методические рекомендации при подготовки контрольной работы не выполнены в полном объеме.

Компетенция(-и) или ее (их) часть(-и) не сформированы.

**Перечень вопросов контрольной работы**

1. Управление государственным и муниципальным имуществом образовательной сферы деятельности (на примере субъекта Федерации)
2. Управление государственным и муниципальным имуществом социальной сферы (на примере субъекта Федерации)
3. Проблемы управления собственностью госпредприятий (на примере государственного предприятия)
4. Планирование и оценка деятельности государственных бюджетных предприятий (на примере субъекта РФ).
5. Особенности государственного управления в области использования и охраны водных объектов (на примере субъекта Федерации)
6. Особенности государственного управления в области использования, защиты и охраны лесного фонда (на примере субъекта Федерации)
7. Система показателей эффективности управления земельной собственностью РФ (субъекта РФ, муниципального образования).
8. Управление муниципальным имуществом жилищно-коммунальной сферы (на примере субъекта РФ, муниципального образования).
9. Управление государственной собственностью инновационной сферы деятельности (на примере субъекта Федерации)
10. Совершенствование механизмов управления государственным и муниципальным имуществом сферы культуры (на примере субъекта Федерации)
11. Система отношений собственности в РФ: содержание и основные направления преобразований.
12. Приватизация как элемент системы управления государственной собственностью.
13. Формирование системы управления государственным и муниципальным имуществом в РФ: проблемы и перспективы.
14. Распределение полномочий в сфере управления государственным и муниципальным имуществом
15. Организационная структура управления государственным и муниципальным имуществом (на примере субъекта Федерации)
16. Управление имущественным комплексом субъекта Российской Федерации.
17. Основные направления повышения эффективности использования имущества муниципального образования.
18. Муниципальная собственность: понятие, состав, порядок формирования и разработка эффективных механизмов управления
19. Отношения аренды в управлении государственным имуществом.
20. Результативное управление находящимися в государственной собственности акциями
21. Механизмы управления недвижимостью, находящейся в собственности государства
22. Организация контроля эффективности использования государственной собственности.
23. Управление природными ресурсами в муниципальных образованиях
24. Основные направления совершенствования механизмов управления муниципальной собственностью (на примере муниципального образования)
25. Принципы корпоративного управления применительно к управлению объектами государственной собственности.
26. Особенности управления государственным и муниципальным имуществом в рамках различных организационно- правовых форм.
27. Совершенствование механизмов управления государственным и муниципальным имуществом
28. Особенности управления недвижимостью различного целевого назначения: российская практика и зарубежный опыт
29. Требования к организации профессионального управления государственными и муниципальными и имущественными комплексами
30. Социальная эффективность управления государственными и муниципальными имуществом

**Задачи для контрольной работы**

**Задача  1.** Проект А имеет капитальные вложения в 65000 руб., а ожидаемые чистые денежные поступления составляют 15000 руб. в год в течение 8 лет. Какой период окупаемости этого проекта?

**Задача 2.** Для проекта с начальными инвестициями в 250 млн. руб., в котором предполагаются равномерные ежегодные поступления в размере 90 млн. руб. Определить срок окупаемости проекта, если ставка дисконтирования равна 10%.

**Задача 3.** Вложения в производство составили в начале 1 года – 100 тыс.руб., второго - 50 тыс.руб. третьего - 50 тыс.руб., доход за исключением текущих издержек составил: в конце первого года -10 тыс.руб., второго - 15 тыс.руб., третьего и последующих - по 20 тыс.руб. На сколько % возрос капитал вкладчика благодаря этому проекту, если средняя ставка банковского процента по вкладам - 5 % в год.

**Задача 4.** Инвестиционный проект рассчитан на 17 лет и требует капитальных вложений в размере 250000 млн. руб. В первые шесть лет никаких поступлений не ожидается, однако в последующие 12 лет ежегодный доход составит 50000 млн. руб. Следует ли принять этот проект, если коэффициент дисконтирования равен 18%? Ответ обоснуйте.

**Задача 5.** Имеются три проекта А, В, С, начальная стоимость которых и планируемые потоки доходов по годам приведены в таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Проект | С0 | С1 | С2 | С3 |
| А | 100 | 80 | 60 | 120 |
| В | 130 | 70 | 40 | 80 |
| С | 150 | 80 | 30 | 70 |

Пусть приемлемый срок реализации каждого проекта составляет 2,5 года, а ставка дисконта оценивается в 15% годовых. Выберите проект, пользуясь правилом срока окупаемости.

**Задача 6.** Оценщик устанавливает наиболее эффективное использование свободного участка земли. При первом из возможных вариантов использования ожидается ЧОД в размере 1 200 000 у.е. в год. Затраты на создание улучшений составят 4 230 000 у.е. По мнению оценщика, ставка капитализации для улучшений и земли составляют 17% и 12% соответственно. Определите стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общую ставку капитализации.

**Задача 7**. Требуется определить стоимость участка, для которого наилучшим и наиболее эффективным использованием является строительство бизнес-центра. Стоимость строительства равна 500 000 руб., чистый операционный доход по прогнозу оценивается в 120 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и для здания — 8% и 10% соответственно.

**Задание 8.** Инвестиционный проект требует вложения 1000, прогнозируемый поток доходов составит: 1 год —200; 2 год — 500, 3 год — 600, 4 год — 800. 5 год — 900. Ставка дисконта — 15%. 1. Рассчитайте дисконтированный денежный поток доходов по проекту, исходя из ставки дисконта и периода возникновения доходов. Рассчитайте накопленный дисконтированный денежный поток. Определите срок окупаемости проекта. Постройте график потоков платежей, получаемых при реализации проекта.

**Задача 9.** Рассматриваются два инвестиционных проекта. Первый с вероятностью 0,65 обеспечивает доход в 10 млн. руб., однако с вероятностью 0,35 убытки могут составить 6 млн руб. Для второго проекта с вероятностью 0,7 можно получить доход 8 млн. руб., с вероятностью 0,3 убытки 4 млн руб. Какой из проектов следует реализовать? Ответ аргументировать.

**Задача 10.** Сравните по критериям чистого дисконтированного дохода и внутренней нормы доходности два проекта, если стоимость капитала составляет 14%:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Проект | Годы | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| А, тыс. руб. | -30000 | 9000 | 8000 | 9000 | 8000 |
| В, тыс. руб. | -30000 | 4500 | 6000 | 12000 | 19000 |

**4 ТИПОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ**

Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в устной форме в виде экзамена.

**Перечень вопросов для проведения экзамена**

1 Эволюция концептуальных подходов к управлению государственным имуществом

2 Государственная программа как инструмент управления федеральным имуществом

3 Организационно - правовые основы управления государственным и муниципальным имуществом

4 Современные тенденции в системе управления государственной собственностью в Российской Федерации

5 Государственные интересы и их соотношение с интересами общества и интересами индивидуумов

6 Содержание отношений собственности. Собственность как категория экономики, финансов и управления.

7 Структура отношений собственности. Формы собственности. Федеральная собственность, собственность субъектов РФ, порядок отношения государственного имущества к разным уровням собственности.

8 Состав и структура государственного и муниципального имущества. Объекты государственного и муниципального имущества.

9 Система управления государственным и муниципальным имуществом

10 Принципы управления государственным и муниципальным имуществом

11 Структура органов управления государственным и муниципальным имуществом

12 Основы преобразования форм и отношений собственности.

13 Недвижимость государственного собственника.

14 Имущественные комплексы предприятий. Участие государства в хозяйствующих субъектах.

15 Интеллектуальный капитал и интеллектуальная собственность государства. Нематериальные активы.

16 Добровольный переход под государственную опеку. Принудительное изъятие собственности по суду. Национализация

17 Понятие, причины и признаки банкротства. Банкротство в России.

18 Понятие, цели и принципы оценки государственного и муниципального имущества

19 Стоимость недвижимости и ее основные виды.

20 Основные этапы процесса оценки недвижимости.

21 Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости.

22 Основные формы регулирования оценочной деятельности.

23 Методы оценки недвижимости: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков, сравнительный метод, метод расчета восстановительной стоимости и т.д.

24 Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

25 Направления рационализации структуры и механизм эффективности функционирования государственного и муниципального имущества

26 Инвентаризация объектов государственного и муниципального имущества

27 Проектное управление государственным и муниципальным имуществом

28 Государственное программирование в системе управления государственной и муниципальной собственностью

29 Контроль собственника государственного и муниципального имущества – цели, задачи, способы

30 Оценка муниципальной недвижимости

**СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

**Основная литература**

1. Базилевич А.И., Денисенко В.И. Управление проектами: Учебник. -Москва: ООО "Научно- издательский центр ИНФРА-М", 2019
2. Ведяева, Е.С., Гребенникова, А.А. Государственное и муниципальное управление: Учебное пособие . - Саратов: Вузовское образование, 2019
3. Захаров Н.И., Попов В.Д. Государственное и муниципальное управление: Учебник. - Москва: ООО "Научно- издательский центр ИНФРА-М", 2019
4. Керимов В.Ю., Толстов А.Б. Методология проектирования в нефтегазовой отрасли и управление проектами: Учебное пособие. - Москва: ООО "Научно- издательский центр ИНФРА-М", 2019
5. Мидлер, Е.А., Ованесян, Н.М. Государственное и муниципальное управление: Учебное пособие. - Ростов-на-Дону, Таганрог: Издательство Южного федерального университета, 2018
6. Моттаева, А.Б., Моттаева, Ас.Б. Управление государственной и муниципальной собственностью: учебно-методическое пособие. -Москва: МИСИ-МГСУ, ЭБС АСВ, 2019
7. Талонов А.В.Управление недвижимым имуществом: Учебник. - Москва: Издательство Юрайт, 2019

**Информационные источники**

1. «Консультант Плюс» Справочная правовая система - http://www.consultant.ru/online/
2. Эксперт - on-line http://expert.ru/
3. Елайбрери - http://elibrary.ru/defaultx.asp
4. ЭБС IPRBOOKS - http://www.iprbookshop.ru/
5. ЭБС\_Университетская библиотека\_biblioclub.ru
6. ЭБС Лань https://e.lanbook.com/
7. ЭБС Заниум https://znanium.com
8. Журнал факультета государственного управления МГУ имени М.В. Ломоносова «Государственное управление. Электронный вестник» http://e-journal.spa.msu.ru/page\_3.html
9. Научный периодический журнал "Вопросы государственного и муниципального управления" https://vgmu.hse.ru/auth\_req