

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»
Строительно-политехнический колледж

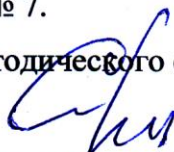
**УПРАВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИЯМИ
И НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

к практическим занятиям обучающихся по специальности
21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Методические указания обсуждены на заседании методического совета СПК 19.03.2021 года. Протокол № 7.

Председатель методического совета СПК
Сергеева С.И.



Методические указания одобрены на заседании педагогического совета СПК 26.03.2021 года. Протокол № 7.

Председатель педагогического совета СПК
Облиенко А.В.



Воронеж 2021

Составители:

преп. Вобликова Я.В.
преп. Коломыцева А.С.

Управление территориями и недвижимым имуществом : методические указания к практическим занятиям обучающихся по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения / ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»; сост.: Я.В. Вобликова, А.С. Коломыцева. – Воронеж : Изд-во ВГТУ, 2021. – 19 с.

Приводится последовательность выполнения практических работ по разделам курса «Управление территориями и недвижимым имуществом»: цель работы, соответствующие теоретические положения, порядок проведения практических работ.

Предназначены для обучающихся по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Ил. 4. Табл. 16. Библиогр.: 10 назв.

Рецензент – Ю.С. Нетребина, канд. геогр. наук, доцент кафедры кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии ВГТУ

*Издается по решению редакционно-издательского совета
Воронежского государственного технического университета*

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Методические рекомендации по выполнению практических работ предназначены для организации работы на практических занятиях по темам курса «*Управление территориями и недвижимым имуществом*» который является важной составной частью в системе подготовки специалистов среднего профессионального образования по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

Практические занятия по дисциплине «*Управление территориями и недвижимым имуществом*» и проводятся с целью:

-формирования практических умений в соответствии с требованиями к уровню подготовки обучающихся, установленными рабочей программой ПМ.01 «*Управление земельно-имущественным комплексом*» по темам лекций МДК.01.01 «*Управление территориями и недвижимым имуществом*»;

-обобщения, систематизации, углубления, закрепления полученных теоретических знаний;

-готовности использовать теоретические знания на практике.

В методических рекомендациях предлагаются к выполнению практические работы, предусмотренные учебной рабочей программой ПМ.01 «*Управление земельно-имущественным комплексом*». При разработке содержания практических работ учитывался уровень сложности освоения студентами соответствующей темы, общих и профессиональных компетенций, на формирование которых направлен ПМ.01 «*Управление земельно-имущественным комплексом*»

Методические рекомендации по ПМ.01 «*Управление земельно-имущественным комплексом*» имеют практическую направленность и значимость. Формируемые в процессе практических занятий умения могут быть использованы студентами в будущей профессиональной деятельности.

Практические занятия проводятся в учебном кабинете, не менее двух академических часов, обязательным этапом является самостоятельная деятельность студентов.

Оценки за выполнение практических работ выставляются по пятибалльной системе. Оценки за практические работы являются обязательными текущими оценками по МДК.01.01 «Управление территориями и недвижимым имуществом» и выставляются в журнале теоретического обучения.

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИЯМИ

Управление земельными ресурсами охватывает весь спектр общественных отношений – от социального до экономического, правового, экологического и других видов управления. Поэтому управление земельными ресурсами – сложно организованная система. Управление осуществляют многими методами и средствами, оно является предметом изучения многих наук и включает следующие аспекты:

- политический, обеспечивающий выполнение социально-политических, экономических и экологических задач государства по рациональному использованию земельных ресурсов;
- административно-управленческий, связанный с формированием системы государственных и муниципальных органов управления земельными ресурсами, разграничением их компетенций, организацией выполнения ими взаимосогласованных функций;
- правовой, обеспечивающий рациональное использование и охрану земли на основании правовых норм, закрепленных в законодательных актах;
- научный, связанный с разработкой научно обоснованных рекомендаций по управлению земельными ресурсами с учетом достижений научно-технического прогресса;

– экономический, определяющий условия эффективного использования земель;

– внедренческий, связанный с разработкой и осуществлением экономических, социальных и иных рычагов, стимулов и мероприятий по рациональному использованию и охране земель.

Управление земельными ресурсами – это систематическое, сознательное, целенаправленное воздействие государства и общества на земельные ресурсы. Основу системы управления земельными ресурсами составляют объект, субъект, предмет, цель, задачи и функции управления.

Объектом управления является весь земельный фонд Российской Федерации, ее субъектов, административного района, города и других муниципальных образований, земельные участки отдельных субъектов земельных отношений, отличающиеся по виду использования, правовому статусу, а также земельные участки общего пользования.

Субъекты управления подразделяют на субъекты, осуществляющие государственное, местное и внутрихозяйственное управление, начиная от государства как субъекта земельных отношений и завершая конкретным юридическим лицом или гражданином.

Государственное управление может быть подразделено на общее и ведомственное (отраслевое) управление. *Общее государственное* управление осуществляют государственные органы общей и специальной компетенции, и оно имеет территориальный характер. Оно распространяется на все земли в пределах определенной территории (РФ в целом, области, административные районы, города) независимо от категории земель и субъектов права на земельный участок. *Ведомственное (отраслевое)* управление землями, осуществляемое министерствами, комитетами, федеральными службами, строится по принципу подведомственности предприятий, организаций, которым предоставлены земли. Этот вид управления не зависит от территориального размещения

ведомственных земель. Особенность ведомственного управления - некомпактное расположение земельных ресурсов конкретного министерства, госкомитета или федеральной службы.

Местное управление возложено на органы самоуправления, и оно может быть как общим, так и специальным. Местное (муниципальное) управление предусматривают на территории муниципальных образований (административные районы, города и иные поселения, сельские округа) в пределах законодательных норм.

Предметом управления являются процессы организации использования земли, которая в пределах определенной территории обеспечивает все многообразие потребностей жителей. Многообразие потребностей приводит к многообразию способов использования земель, подлежащих управлению.

Основная цель управления земельными ресурсами - обеспечить удовлетворение потребностей общества на основе использования свойств земли. Цель отражает перспективное состояние земельных ресурсов и процесс их использования. Основная цель достигается путем постановки частных целей управления земельными ресурсами, таких, как рациональное, эффективное использование и охрана земель. Эти цели обеспечивают охрану прав государства, муниципальных образований, юридических лиц и граждан на землю, воспроизводство плодородия почв, сохранение и улучшение окружающей среды, создание условий равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирование и развитие земельного рынка.

К основным задачам государственного управления земельными ресурсами можно отнести:

- наделение органов управления политическими и организационно-регламентирующими функциями, обеспечивающими эффективное развитие общества;
- обеспечение взаимосогласованности решений органов государственного управления;

- регулирование государственными актами финансовой и природоохранной деятельности субъектов земельных отношений;
- обеспечение социально-правовой защиты субъектов земельных отношений;
- формирование благоприятных условий для предпринимательства и прогрессивного развития общества;
- улучшение использования и охраны земельных ресурсов;
- создание правовых, экономических и организационных предпосылок для различных форм хозяйствования на земле.

Практическая работа № 1. Недвижимость как экономический актив

Практическое занятие: Анализ состояния рынка недвижимости в РФ

Цель работы – получение студентами практических умений анализа рынка недвижимости.

Подготовка к занятию: изучить лекционный материал по теме 1.4. Недвижимость как экономический актив.

Задание: на основе имеющейся информации о сделках с объектами недвижимости выполнить анализ состояния рынка недвижимого имущества на две даты (даты выбираются с периодичностью не менее чем квартал) и сделать вывод о наблюдаемых тенденциях.

Методика выполнения: занятие проводится в компьютерном классе, имеющем выход в Интернет. При выборе объектов недвижимости для проведения исследования рынка недвижимости (исходные данные), студент должен выбрать **один вид операции** с объектом недвижимости, которыми могут быть: продажа, покупка или аренда.

С целью анализа состояния рынка рассчитываются три группы показателей:

1. Количественные показатели, характеризующие общее количество сделок купли-продажи, аренды объектов недвижимости на определенный период времени.
2. Качественные показатели, характеризующие структуру сделок по категориям и типам недвижимого имущества
3. Стоимостные показатели, характеризующие стоимость недвижимости по различным типам и видам.

Исходные данные для выполнения анализа выбираются студентом самостоятельно по данным рекомендуемых преподавателем сайтов. Собранную

информацию предоставить в виде таблиц, круговых диаграмм или гистограмм, сопровождаемых выводом о состоянии рынка недвижимости в РФ.

Рекомендуемые сайты:

1. Портал недвижимости VN.RU (Бюллетень недвижимости) - <http://www.bn.ru/>
2. Рынок недвижимости России - <http://realtymarket.ru/>
3. Knight Frank – консалтинговая компания - <http://www.spb.knightfrank.ru/>
4. Российская гильдия риэлторов - <http://www.rgr.ru/> , база данных - <http://base.rgr.ru/>
5. Restate.ru – портал недвижимости СПб и др. городов - <http://www.restate.ru/>
6. Федеральная служба государственной статистики - <http://cbsd.gks.ru/>
7. Авито — интернет-сервис для размещения объявлений о товарах, сделках с недвижимостью и тд.- <https://www.avito.ru/voronezh>

**Практическая работа №2. Управление недвижимостью:
содержание, функции, субъекты**

Практическое занятие: Основные методы управления рисками и выбор их рациональных способов. Анализ и оценка рисков для различных вариантов инвестирования проектов

Цель работы – получение студентами практических навыков проведения анализа и оценки риска для различных вариантов инвестирования проектов

Подготовка к занятию: изучить лекционный материал по теме 1.5 Управление недвижимостью: содержание, функции, субъекты.

Методика выполнения: Существует зависимость между обычной (**реальной**) ставкой доходности (I^r), **темпом инфляции** (f) и **номинальной ставкой** доходности в условиях инфляции (I^n):

$$(1 + I^n) = (1 + I^r)(1 + f); \quad (1)$$

$$I^n = I^r + f + I^r \times f; \quad (2)$$

$$I^r = \frac{I^n - f}{1 + f} \quad (3)$$

Таким образом, при анализе проектов в условиях инфляции существуют **два способа расчета показателей эффективности:**

- по номинальным денежным доходам и номинальной ставке дисконтирования;
- по реальным денежным доходам и реальной ставке дисконтирования.

Ставка дохода, которая учитывает реальный доход и защиту от инфляции, - **номинальная ставка дохода** (*номинальная ставка дисконтирования*). Ставка дохода без учета инфляции – **реальная ставка дисконтирования** (*расчетная, то есть без инфляции*). Инфляция оказывает действие множителя, т.е. чтобы покупательная способность оставались на одном уровне, денежные потоки должны каждый год умножаться на.

$$I^r = \frac{0,20 - 0,08}{1 + 0,08} = (1 + f)$$

Если ожидается, что затраты и доходы (притоки и оттоки) *будут возрастать в соответствии с темпом инфляции*, то можно:

- а) применять *реальную ставку* дисконтирования, и выполнять расчет денежных потоков **в постоянных (сопоставимых) ценах**;
- б) использовать номинальную ставку дохода, и приводить денежные потоки к такой оценке, которая учитывает инфляцию.

Пример выполнения задания: Для компании реальная ставка (расчетная, без инфляции) составляет 10% при ожидаемой ставке инфляции 10 % в год. Компания хочет провести анализ NPV для следующего проекта:

i^* реальный уровень доходности	0,10
f темп инфляции	0,10
первоначальные затраты	30 000 у. е
длительность проекта	4 года
ликвидационная стоимость	0 (нулевая)
чистый денежный поток, исчисленный в базовых ценах	10 000 у. е. в год.

Пример решения:

1. Расчет NPV в постоянных ценах с применением реальной ставки ($i^* = 0,10$)

Таблица 1

Расчет NPV в постоянных ценах с применением реальной ставки

№		годы					NPV
		0	1	2	3	4	
1.	Инвестиции	-30000					
2.	Чистые денежные поступления		10000	10000	10000	10000	
3.	Коэффициент дисконтирования	1,0	0,909	0,826	0,751	0,683	
4.	Дисконтированный денежный поток	-30000	9090	8260	7510	6830	1690

2. Расчет NPV с применением номинальной ставки и скорректированных денежных поступлений, учитывающих инфляцию.

Номинальная ставка дисконтирования $I^n = 0,1 + 0,1 + 0,1 \times 0,1 = 0,21$

Годовой индекс (темп) инфляции $(1 + f) = 1 + 0,1 = 1,1$.

Таблица 2

Расчет NPV с применением номинальной ставки и скорректированных денежных поступлений, учитывающих инфляцию

№		годы					NPV
		0	1	2	3	4	
1.	Инвестиции	- 30000					
2.	Чистые денежные поступления		10000	10000	10000	10000	
3.	Скорректированные денежные поступления с учетом инфляции	30000	10000 · 1,1 = 11000	10000 · 1,1 ² = 12100	10000 · 1,1 ³ = 13310	10000 · 1,1 ⁴ = 14641	
4.	Дисконтированный денежный поток	- 30000	9086	8264	7507	6829	1686

Темп инфляции соответствующего года $f^t = (1 + f)^t$

Задание для самостоятельного выполнения: Провести анализ при помощи корректировки коэффициента дисконтирования на индекс инфляции двумя способами:

– по номинальным денежным доходам и номинальной ставке дисконтирования;

– по реальным денежным доходам и реальной ставке дисконтирования.

Сделать выводы по результатам анализа.

Если для компании ABC номинальный желаемый уровень доходности составляет 20% при ожидаемой ставке инфляции 8% в год. Компания хочет провести анализ NPV для следующего проекта:

- стартовые инвестиции – 50000 млн. руб.;
- длительность проекта – 4 года, ликвидационная стоимость нулевая;
- чистый денежный поток, исчисленный в базовых ценах;
- аннуитетный (30000 млн. руб. в год).

Практическая работа № 3. Государственное управление

Практическое занятие: Полномочия Президента РФ, Правительства РФ, Государственной Думы и Совета Федерации в области управления земельно – имущественным комплексом

Цель работы – практическое закрепление знаний о полномочиях органов, осуществляющих государственное управление землепользованием.

Подготовка к занятию: изучить лекционный материал по теме 7.3.

Задание: заполнить приведенную ниже таблицу по полномочиям Президента РФ, Правительства РФ, Государственной Думы и Совета Федерации в области управления земельно – имущественным комплексом.

Методика выполнения: занятие проводится в компьютерном классе, имеющем выход в Интернет, Консультант Плюс. Для заполнения таблицы необходимо руководствоваться Гражданским и Земельным Кодексами Российской Федерации.

Президент РФ	Правительство РФ	Государственная Дума РФ	Совет Федерации РФ

Практическая работа №4. Развитие региона

Практическое занятие: Анализ социально-экономического развития регионов РФ

Цель работы – получение студентами практических навыков проведения анализа социально-экономического развития региона РФ.

Подготовка к занятию: изучить лекционный материал по теме 8.3.

Задание: на основе имеющихся показателей выполнить анализ социально-экономического развития регионов РФ и сделать вывод о наблюдаемых тенденциях.

Методика выполнения: занятие проводится в компьютерном классе, имеющем выход в Интернет. При выполнении анализа необходимо выбрать один регион РФ и выполнить следующие задания:

1. Сравнить выбранный регион по основным макроэкономическим характеристикам с остальными регионами РФ;
2. Определить отраслевую и территориальную структуру выбранного территориального образования;
3. Изучить региональный рынок труда (доля экономически активного населения, уровень безработицы, отраслевая структура занятости);
4. Дать характеристику региона по различным признакам, оценить уровень его социально-экономического развития

Исходные данные для выполнения анализа выбираются студентом самостоятельно по данным сайтов выбранного для анализа региона. Собранную информацию предоставить в виде таблиц, круговых диаграмм или гистограмм, сопровождаемых выводом о состоянии социально-экономического состояния выбранного региона РФ.

Практическая работа № 5. Муниципальное управление и местное самоуправление

Практическое занятие: Оценка эффективности городских инвестиций.

Цель работы – получение студентами практических навыков проведения оценки эффективности городских инвестиций.

Подготовка к занятию: изучить лекционный материал по теме 8.4.

Задание: на основе имеющихся показателей провести оценку эффективности инвестиций Воронежа. И сделать вывод о наблюдаемых тенденциях.

Методика выполнения: занятие проводится в компьютерном классе, имеющем выход в Интернет. Задания для индивидуального выполнения предполагают рассмотрение теоретического вопроса по обозначенной проблеме, а также выполнение аналитической работы с использованием информационного обеспечения, сформированного студентом самостоятельно.

I. Теоретические вопросы:

1. Какие факторы обуславливают особенности инновационно-инвестиционной политики в различных регионах страны?

2. Как различаются регионы (субъекты Федерации) по степени инвестиционной привлекательности?

II. Алгоритм выполнения аналитической части:

1. Оценка инвестиций в основной капитал (отраслевая направленность);

2. Структура инвестиций по источникам финансирования;

3. Объем иностранных инвестиций;

4. Инвестиции в городские земли;

Собранную информацию предоставить в виде таблиц, круговых диаграмм или гистограмм, сопровождаемых выводом о состоянии инвестиций Воронежа.

Рекомендуемая литература для изучения дисциплины

Основные источники:

1. Трухина, Н. И. Основы экономики недвижимости: Теория и практика [Текст] : учебное пособие : допущено ВГАСУ / Трухина Н. И., Баринов В. Н., Чернышихина И. И. ; Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-т. - Воронеж : [б.и.], 2014 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод.пособий Воронежского ГАСУ, 2014). - 184 с. - 49-98.

2. Баринов В.Н. Управление градостроительными отношениями в муниципальных образованиях: проблемные вопросы и способы совершенствования / Кулешов А.М., Баринов В.Н., Трухина Н.И., Вязов Г.Б. - Воронеж. : Издательство Издательско-полиграфический центр "Научная книга" 2018. С.182.

3. Слезко В.В. Управление земельными ресурсами и иными объектами недвижимости [Электронный ресурс]: учебно-практический комплекс/ Слезко В.В.— Электрон. в общем доступе МО РФ территориями и недвижимым имуществом текстовые данные.— М.: Евразийский открытый институт, 2013.— 158 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/14650>.

4. Шмидт И.В. Прогнозирование и планирование территории населенных пунктов с основами кадастра [Электронный ресурс]/ Шмидт И.В., Царенко А.А.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Вузовское образование, 2014.— 474 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/20691>.— ЭБС «IPRbooks».

5. Маланина Е.Н. Государственное управление земельным фондом Российской Федерации [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Маланина Е.Н., Цветков В.А.— Электрон. текстовые данные.— Омск: Омская юридическая академия, 2013.— 108 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/29821>.— ЭБС «IPRbooks».

Дополнительные источники:

1. Калабухов Г.А. Основы кадастра недвижимости [Текст] : учебное пособие / Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-т. - Воронеж : [б. и.], 2014 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2014). - 170, [1] с. : ил. - ISBN 978-5-89040-514-2 : 83-09.

2. Землеустройство, планировка и застройка территорий [Электронный ресурс]: сборник нормативных актов и документов/ — Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2015.— 418 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30277>.— ЭБС «IPRbooks».

3. Постовой Н.В. Управление городским округом [Электронный ресурс]: финансово-экономический и организационно-правовой аспекты/ Н.В. Постовой [и др.].— Электрон. текстовые данные.— М.: Юриспруденция, 2015.— 126 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/35754>.— ЭБС «IPRbooks».

4. Груздев В.М. Типология объектов недвижимости : учебное пособие / В.М. Груздев. - Нижний Новгород : ННГАСУ, 2014. - 64 с.

5. Лужина А.Н. Понятие недвижимого имущества и отдельные объекты недвижимого имущества [Электронный ресурс]: тезисы/ Лужина А.Н.— Электрон. текстовые данные.— М.: Российская академия правосудия, 2013.— 128 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/21246>.— ЭБС «IPRbooks».

Представленный список литературных источников для изучения дисциплины является примерным и ежегодно дополняется.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Общие положения	3
Теоретические положения управления территориями.....	4
Практическая работа № 1. Недвижимость как экономический актив.....	8
Практическая работа № 2. Управление недвижимостью: содержание, функции, субъекты.....	9
Практическая работа № 3. Государственное управление	13
Практическая работа № 4. Развитие региона	14
Практическая работа № 5. Муниципальное управление и местное самоуправление	15
Рекомендуемая литература для изучения дисциплины . Ошибка! Закладка не определена.	6

УПРАВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИЯМИ И
НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

к практическим занятиям обучающихся по специальности
21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Составители:

Вобликова Яна Виальевна
Коломыцева Алена Сергеевна

Компьютерный набор Я.В. Вобликова

В авторской редакции

Подписано к изданию _____.
Уч.-изд. л. _____.

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический
университет»
394026 Воронеж, Московский просп., 14