

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Воронежский государственный технический университет»



УТВЕРЖДАЮ

Декан факультета  Д.В. Панфилов

«31» августа 2018 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины

«Управление имуществом комплексом»

Направление подготовки 21.03.02 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ

Профиль Городской кадастр

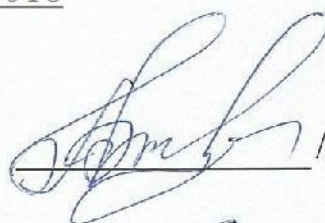
Квалификация выпускника бакалавр

Нормативный период обучения 4 года / 4 года и 11 м.

Форма обучения очная / заочная

Год начала подготовки 2018

Автор программы



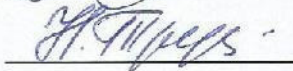
/Баринов В.Н./

Заведующий кафедрой
Кадастра недвижимости,
землеустройства и геодезии



/Баринов В.Н./

Руководитель ОПОП



/Трухина Н.И./

Воронеж 2018

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Цели дисциплины

формирование у будущего специалиста знаний необходимых для системного изложения основных экономических и управленческих вопросов, связанных с теорией и практикой функционирования имущественных комплексов, формирование у студентов целостного представления об оценочных процессах имущественного комплекса на основе анализа финансовой и бухгалтерской документации предприятия, а также умение оценивать риски предприятия.

1.2. Задачи освоения дисциплины

научить проводить самостоятельную оценку различных объектов недвижимости имущественного комплекса в соответствии с национальными и международными стандартами оценки, принципами, методами и подходами, используемыми при оценке недвижимого и движимого имущества комплекса.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Управление имущественным комплексом» относится к дисциплинам вариативной части (дисциплина по выбору) блока Б1.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Процесс изучения дисциплины «Управление имущественным комплексом» направлен на формирование следующих компетенций:

ПК-1 - способностью применять знание законов страны для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости

ПК-2 - способностью использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ

ПК-7 - способностью изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции
ПК-1	Знать • нормативные документы, регулирующие процессы управления имущественными комплексами;
	Уметь • работать с нормативными документами для выбора критериев отбора инвестиционных и инновационных решений;

	Владеть • основами законодательства Российской Федерации в области управления имущественными комплексами;
ПК-2	Знать • технологии оценки и методы повышения эффективности функционирования имущественного комплекса.
	Уметь • определять показатели эффективности инвестиционных и инновационных проектов; • использовать методы оценки экономической эффективности при выборе наиболее конкурентоспособного варианта реализации инвестиционного и инновационного проекта по работе имущественного комплекса; • оценить структуру и состояние имущественного комплекса; • дать оценку имущественного положения предприятия.
	Владеть • методами оценки движимого и недвижимого имущества, нематериальными активами предприятия; • масштабами деятельности предприятия, величине его имущественного комплекса, структурой активов и величиной средств, находящихся под его контролем;
ПК-7	Знать • принципы, процедуры, основные методы и подходы управления и оценки имущественного комплекса; • основные источники научно-технической информации в сфере землеустройства, их виды и классификацию; российскую и международную системы научно-технической информации и организацию работы с научно-технической литературой.
	Уметь • работать с основными источниками отечественной и зарубежной научно-технической информации.
	Владеть • терминологией принятой в сфере экономики и управления;

	• способностью ориентироваться в специальной литературе.
--	--

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Управление имущественным комплексом» составляет 6 з.е.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий
очная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры	
		6	7
Аудиторные занятия (всего)	90	48	42
В том числе:			
Лекции	28	14	14
Практические занятия (ПЗ)	56	28	28
Самостоятельная работа	96	30	66
Курсовой проект	+		+
Часы на контроль	36	-	36
Виды промежуточной аттестации - экзамен, зачет	+	+	+
Общая трудоемкость:			
академические часы	216	72	144
зач.ед.	6	2	4

заочная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры	
		7	8
Аудиторные занятия (всего)	30	12	18
В том числе:			
Лекции	12	4	8
Практические занятия (ПЗ)	18	8	10
Самостоятельная работа	173	56	117
Курсовой проект	+		+
Часы на контроль	13	4	9
Виды промежуточной аттестации - экзамен, зачет	+	+	+
Общая трудоемкость:			
академические часы	216	72	144
зач.ед.	6	2	4

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

5.1 Содержание разделов дисциплины и распределение трудоемкости по видам занятий

очная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Определение, юридическое и экономическое понятия недвижимости	Исторический опыт управления недвижимостью (зарубежный и российский) и правовое регулирование недвижимостью. Определение недвижимости. Классификация недвижимости. Характеристики недвижимости. Основные понятия в управлении недвижимостью.	6	10	14	30
2	Управление государственной и муниципальной собственностью	Управление собственностью государственных и муниципальных организаций. Управление имущественными комплексами организаций и предприятий	6	10	14	30
3	Процесс управления недвижимостью	Основные принципы управления. Типы организационных структур в классической теории управления. Экономическая система управления в современной школе управления.	4	10	14	28
4	Организация работы по управлению недвижимостью	Управление портфелем недвижимости.	4	10	16	30
5	Государственное регулирование в сфере управления собственностью.	Национализация, огосударствление объектов собственности. Аренда государственной собственности. Государственные концессии. Коммерциализация государственных предприятий Приватизация государственной собственности.	4	8	16	28
6	Доверительное управление. Эксплуатация и содержание объектов недвижимости	Доверительное управление недвижимостью (траст). Воспроизводственные мероприятия. Ведение документации при эксплуатации зданий и сооружений	4	8	16	28
контроль						36
Итого			28	56	90	216

заочная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Определение, юридическое и экономическое понятия недвижимости	Исторический опыт управления недвижимостью (зарубежный и российский) и правовое регулирование недвижимостью. Определение недвижимости. Классификация недвижимости. Характеристики недвижимости. Основные понятия в управлении недвижимостью.	2	2	28	32
2	Управление государственной и муниципальной собственностью	Управление собственностью государственных и муниципальных организаций. Управление имущественными комплексами организаций и предприятий	2	2	28	32
3	Процесс управления недвижимостью	Основные принципы управления. Типы организационных структур в классической теории управления. Экономическая система управления в современной школе управления.	2	2	28	32
4	Организация работы по управлению недвижимостью	Управление портфелем недвижимости.	2	4	30	36
5	Государственное регулирование в сфере управления собственностью.	Национализация, огосударствление объектов собственности. Аренда государственной собственности. Государственные концессии. Коммерциализация государственных предприятий Приватизация государственной собственности.	2	4	30	36
6	Доверительное управление. Эксплуатация и содержание объектов недвижимости	Доверительное управление недвижимостью (траст). Воспроизводственные мероприятия. Ведение документации при эксплуатации зданий и сооружений	2	4	29	35
контроль						13
Итого			12	18	173	216

5.2 Перечень лабораторных работ

Не предусмотрено учебным планом

6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ ПРОЕКТОВ (РАБОТ) И КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

В соответствии с учебным планом освоение дисциплины предусматривает выполнение курсового проекта в 8 семестре для очной формы обучения, в 8 семестре для заочной формы обучения.

Примерная тематика курсового проекта: «Управление денежными и финансовыми активами имущественного комплекса»

Задачи, решаемые при выполнении курсового проекта:

- изучение имущественного комплекса как объекта недвижимости, включая земельные участки;
- материальные и нематериальные активы предприятия;
- потенциальную возможность приносить доход, включающую:
- доходы предприятия;
- гудвилл;
- ценные бумаги;
- объем рынка;
- инновационность предприятия;
- оценку доходности отрасли;
- динамику развития предприятия.

Курсовой проект включает в себя графическую часть и расчетно-пояснительную записку.

7. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

7.1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

7.1.1 Этап текущего контроля

Результаты текущего контроля знаний и межсессионной аттестации оцениваются по следующей системе:

«аттестован»;

«не аттестован».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Аттестован	Не аттестован
ПК-1	Знать • нормативные документы, регулирующие процессы управления имущественными комплексами;	Полное или частичное посещение лекционных и практических занятий. Выполненный КП на оценку «отлично», «хорошо», «удовлетворительно».	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

	Уметь • работать с нормативными документами для выбора критериев отбора инвестиционных и инновационных решений;	Полное или частичное посещение лекционных и практических занятий. Выполненный КП на оценку «отлично», «хорошо», «удовлетворительно».	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть • основами законодательства Российской Федерации в области управления имущественными комплексами;	Полное или частичное посещение лекционных и практических занятий. Выполненный КП на оценку «отлично», «хорошо», «удовлетворительно».	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-2	Знать • технологии оценки и методы повышения эффективности функционирования имущественного комплекса.	Полное или частичное посещение лекционных и практических занятий. Выполненный КП на оценку «отлично», «хорошо», «удовлетворительно».	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь • определять показатели эффективности инвестиционных и инновационных проектов; • использовать методы оценки экономической эффективности при выборе наиболее конкурентоспособного варианта реализации инвестиционного и инновационного проекта по работе имущественного комплекса; • оценить структуру и состояние имущественного комплекса; • дать оценку имущественного положения предприятия.	Полное или частичное посещение лекционных и практических занятий. Выполненный КП на оценку «отлично», «хорошо», «удовлетворительно».	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть • методами оценки движимого и недвижимого имущества, нематериальными активами предприятия; • масштабами деятельности предприятия, величине его имущественного комплекса, структурой активов и величиной средств, находящихся под его контролем;	Полное или частичное посещение лекционных и практических занятий. Выполненный КП на оценку «отлично», «хорошо», «удовлетворительно».	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-7	Знать • принципы, процедуры, основные	Полное или частичное посещение лекционных и практических занятий.	Выполнение работ в срок, предусмотренный в	Невыполнение работ в срок, предусмотренный

методы и подходы управления и оценки имущественного комплекса; • основные источники научно-технической информации в сфере землеустройства, их виды и классификацию; российскую и международную системы научно-технической информации и организацию работы с научно-технической литературой.	Выполненный КП на оценку «отлично», «хорошо», «удовлетворительно».	в рабочих программах	в рабочих программах
Уметь • работать с основными источниками отечественной и зарубежной научно-технической информации.	Полное или частичное посещение лекционных и практических занятий. Выполненный КП на оценку «отлично», «хорошо», «удовлетворительно».	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
Владеть • терминологией принятой в сфере экономики и управления; • способностью ориентироваться в специальной литературе.	Полное или частичное посещение лекционных и практических занятий. Выполненный КП на оценку «отлично», «хорошо», «удовлетворительно».	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 6, 7 семестре для очной формы обучения, 7, 8 семестре для заочной формы обучения по двух/четырёхбалльной системе:

«зачтено»

«не зачтено»

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Зачтено	Не зачтено
ПК-1	Знать • нормативные документы, регулирующие процессы управления имущественными комплексами;	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь • работать с нормативными документами для выбора критериев отбора инвестиционных и инновационных решений;	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть • основами законодательства Российской Федерации в области управления	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

	имущественными комплексами;			
ПК-2	Знать технологии оценки и методы повышения эффективности функционирования имущественного комплекса.	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь - определять показатели эффективности инвестиционных и инновационных проектов; - использовать методы оценки экономической эффективности при выборе наиболее конкурентоспособного варианта реализации инвестиционного и инновационного проекта по работе имущественного комплекса; - оценить структуру и состояние имущественного комплекса; - дать оценку имущественного положения предприятия.	Решение стандартных практических задач	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть - методами оценки движимого и недвижимого имущества, нематериальными активами предприятия; - масштабами деятельности предприятия, величине его имущественного комплекса, структурой активов и величиной средств, находящихся под его контролем;	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-7	Знать - принципы, процедуры, основные методы и подходы управления и оценки имущественного комплекса; - основные источники научно-технической информации в сфере землеустройства, их виды и классификацию; российскую и международную системы	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%

	научно-технической информации и организацию работы с научно-технической литературой.			
	Уметь • работать с основными источниками отечественной и зарубежной научно-технической информации.	Решение стандартных практических задач	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть • терминологией принятой в сфере экономики и управления; • способностью ориентироваться в специальной литературе.	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

или

«отлично»;

«хорошо»;

«удовлетворительно»;

«неудовлетворительно».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Отлично	Хорошо	Удовл.	Неудовл.
ПК-1	Знать • нормативные документы, регулирующие процессы управления имущественными комплексами;	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	Уметь • работать с нормативными документами для выбора критериев отбора инвестиционных и инновационных решений;	Решение стандартных практических задач	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть • основами законодательства Российской Федерации в области управления имущественными комплексами;	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-2	Знать • технологии оценки и методы повышения эффективности функционирования имущественного комплекса.	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов

	Уметь • определять показатели эффективности инвестиционных и инновационных проектов; • использовать методы оценки экономической эффективности при выборе наиболее конкурентоспособного варианта реализации инвестиционного и инновационного проекта по работе имущественного комплекса; • оценить структуру и состояние имущественного комплекса; • дать оценку имущественного положения предприятия.	Решение стандартных практических задач	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть • методами оценки движимого и недвижимого имущества, нематериальными активами предприятия; • масштабами деятельности предприятия, величине его имущественного комплекса, структурой активов и величиной средств, находящихся под его контролем;	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-7	Знать • принципы, процедуры, основные методы и подходы управления и оценки имущественного комплекса; • основные источники научно-технической информации в сфере землеустройства, их виды и классификацию; российскую и международную системы научно-технической информации и организацию работы с	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов

	научно-технической литературой.					
	Уметь • работать с основными источниками отечественной и зарубежной научно-технической информации.	Решение стандартных практических задач	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть • терминологией принятой в сфере экономики и управления; • способностью ориентироваться в специальной литературе.	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

7.2 Примерный перечень оценочных средств (типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности)

7.2.1 Примерный перечень заданий для подготовки к тестированию

1. При анализе расходов в методе дисконтированных денежных потоков следует учесть:

- а) инфляционные ожидания для каждой категории издержек;
- б) перспективы в отрасли с учетом конкуренции;
- в) взаимозависимости и тенденции прошлых лет;
- г) ожидаемое повышение цен на продукцию;

2. Оценщик указывает дату проведения оценки объекта в отчете об оценке, руководствуясь принципом:

- а) соответствия;
- б) полезности;
- в) предельной производительности;
- г) изменения стоимости.

3. Метод «предполагаемой продажи» исходит из следующих предположений:

- а) в остаточном периоде величины амортизации и капитальных вложений равны;
- б) в остаточном периоде должны сохраняться стабильные долгосрочные темпы роста;
- в) владелец предприятия не меняется.

4. Какой метод даст более достоверные данные о стоимости предприятия, если оно недавно возникло и имеет значительные материальные активы:

- а) метод ликвидационной стоимости;
- б) метода стоимости чистых активов;
- в) метод капитализации дохода.

5. Если в методе дисконтированных денежных потоков используется бездолговой денежный поток, то в инвестиционном анализе исследуется:

- а) капитальные вложения;
- б) собственный оборотный капитал;
- в) изменение остатка долгосрочной задолженности.

6. Какие из ниже перечисленных методов используются для расчета остаточной стоимости для действующего предприятия:

- а) модель Гордона;
- б) метод «предполагаемой продажи»;
- в) по стоимости чистых активов;

7. Для бездолгового денежного потока ставка дисконтирования рассчитывается:

- а) как средневзвешенная стоимость капитала;
- б) методом кумулятивного построения;
- в) с помощью модели оценки капитальных активов;
- г) б, в.

8. Верно, ли утверждение: для случая стабильного уровня доходов в течение неограниченного времени коэффициент капитализации равен ставке дисконтирования?

- а) да;
- б) нет.

9. Когда темпы роста предприятия умеренны и предсказуемы, то используется:

- а) метод дисконтированных денежных потоков;
- б) метод капитализации дохода;
- в) метод чистых активов.

10. Для денежного потока для собственного капитала ставка дисконтирования рассчитывается:

- а) как средневзвешенная стоимость капитала;
- б) методом кумулятивного построения;
- в) с помощью модели оценки капитальных активов.

11. В определении рыночной стоимости под рынком следует понимать:

- а) конкретных продавца и покупателя подобных видов предприятий;
- б) всех потенциальных продавцов и покупателей подобных видов предприятий.

12. Какие компоненты включает инвестиционный анализ для расчетов по модели денежного потока для собственного капитала:

- а) капиталовложения;
- б) прирост собственного оборотного капитала;
- в) спрос на продукцию.

13. Верно ли утверждение: для случаев возрастающих во времени денежных потоков коэффициент капитализации будет всегда больше ставки дисконтирования:

- а) да;
- б) нет.

14. Мультипликатор – это соотношение между ценой продажи и каким-либо финансовым показателем:

- а) да;
- б) нет.

15. При анализе расходов в методе дисконтированных денежных потоков следует учесть:

- а) инфляционные ожидания для каждой категории издержек;
- б) перспективы в отрасли с учетом конкуренции;
- в) взаимозависимости и тенденции прошлых лет;
- г) ожидаемое повышение цен на продукцию;
- д) а, б;
- е) б, г.

16. Доходность бизнеса можно определить при помощи:

- а) нормализации отчетности;
- б) финансового анализа;
- в) анализа инвестиций;
- г) а, б, в;
- д) а, б.

17. Какой оценочный мультипликатор рассчитывается аналогично показателю цена единицы доходов?

- а) цена/ денежный поток;
- б) цена/ прибыль;
- в) цена/ собственный капитал.

18. Метод "предполагаемой продажи" исходит из следующих предположений:

- а) в остаточном периоде величины амортизации и капитальных вложений

равны;

б) в остаточном периоде должны сохраняться стабильные долгосрочные темпы роста;

в) владелец предприятия не меняется;

г) а, б, в;

д) а, б.

19. Какой метод даст более достоверные данные о стоимости предприятия, если оно недавно возникло и имеет значительные материальные активы?

а) метод ликвидационной стоимости;

б) метода стоимости чистых активов;

в) метод капитализации дохода.

20. Стоимость затрат на воспроизводство объекта собственности в современных условиях и в соответствии с современными рыночными предпочтениями является стоимостью:

а) замещения;

б) воспроизводства;

в) балансовой;

г) инвестиционной.

21. Если в методе дисконтированных денежных потоков используется бездолговой денежный поток, то в инвестиционном анализе исследуется:

а) капитальные вложения;

б) собственный оборотный капитал;

в) изменение остатка долгосрочной задолженности;

г) а, б, в;

д) а, б.

22. Риск, обусловленный факторами внешней среды называется:

а) систематическим;

б) несистематическим;

в) другой ответ.

23. Какие из ниже перечисленных методов используются для расчета остаточной стоимости для действующего предприятия?

а) модель Гордона;

б) метод "предполагаемой продажи";

в) по стоимости чистых активов;

г) а, б, в;

д) а, б.

24. Когда темпы роста предприятия умеренны и предсказуемы, то используется:

- а) метод дисконтированных денежных потоков;
- б) метод капитализации дохода;
- в) метод чистых активов.

25. Для денежного потока для собственного капитала ставка дисконта рассчитывается:

- а) как средневзвешенная стоимость капитала;
- б) методом кумулятивного построения;
- в) с помощью модели оценки капитальных активов;
- г) б, в.

26. На чем основан метод сделок:

- а) на оценке миноритарных пакетов акций компаний-аналогов
- б) на оценке контрольных пакетов акций компаний-аналогов;
- в) на будущих доходах компании.

27. В определении рыночной стоимости под рынком следует понимать:

- а) конкретных продавца и покупателя подобных видов предприятий;
- б) всех потенциальных продавцов и покупателей подобных видов предприятий.

28. Какие компоненты включает инвестиционный анализ для расчетов по модели денежного потока для собственного капитала?

- а) капиталовложения;
- б) прирост собственного оборотного капитала;
- в) спрос на продукцию;
- г) а, б;
- д) а, б, в.

29. Что из перечисленного ниже не является стандартом стоимости:

- а) рыночная стоимость;
- б) фундаментальная стоимость;
- в) инвестиционная стоимость.

30. Рыночная стоимость может быть выражена в:

- а) сочетании денежных средств и неликвидных ценных бумаг;
- б) денежных единицах;
- в) денежном эквиваленте.

7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач

1. Под залог объекта недвижимости выдана ссуда 2,85 млн.руб. Общий срок погашения 6 мес., процентная ставка 11% годовых. Необходимо определить ежемесячные расходы должника за весь срок погашения ссуды РМТ, суммы процентных платежей и суммы, идущие на погашение основного долга.

2. Под залог объекта недвижимости выдана ссуда 2,85 млн.руб. Общий

срок погашения 6 мес., процентная ставка 10% годовых. Необходимо определить ежемесячные расходы должника за весь срок погашения ссуды РМТ, а также остаток долга на начало 4, 5 и 8-ого месяцев.

3. Под залог объекта недвижимости выдана ссуда 1,54 млн.руб. Общий срок погашения 7 мес., процентная ставка 8% годовых. Необходимо определить ежемесячные расходы должника за весь срок погашения ссуды РМТ, суммы процентных платежей и суммы, идущие на погашение основного долга.

4. Под залог объекта недвижимости выдана ссуда 1,36 млн.руб. Общий срок погашения 6 мес., процентная ставка 9% годовых. Необходимо определить ежемесячные расходы должника за весь срок погашения ссуды РМТ, а также остаток долга на начало 3, 4 и 7-ого месяцев.

5. Капитальные вложения с первоначальными затратами в 250 тыс. руб. дают ежегодную чистую прибыль 70 тыс. руб. в течении 8 лет. Текущая стоимость предполагается из расчета 13% годовых. Определить чистый дисконтированный доход ЧДД, индекс рентабельности PI и внутреннюю норму доходности ВНД.

6. Строительная компания собирается приобрести оборудование за 97000 руб. Обучение работника обойдется в 5000 руб. Эксплуатационные расходы на оборудование оцениваются в 12500 руб. в год. Компания будет экономить 36500 руб. в год на использовании нового оборудования. Его срок службы 7 лет, после чего оно может быть продано за 57800 руб. (амортизация и налоги в расчет не берутся). Ставка дисконтирования 9%. Определить Чистый дисконтированный доход ЧДД и внутреннюю норму доходности ВНД.

7. Имеются два взаимоисключающих инвестиционных проекта. Выберите лучший из двух инвестиционных проектов, определив ЧДД и ВНД.

Инвестиционный проект, руб.	Период			Коэффициент дисконтирования
	0	1	2	
А	-8 500	0	14 000	7
Б	-9 000	6 900	6 900	7

8. Имеются два взаимоисключающих инвестиционных проекта. Выберите лучший из двух инвестиционных проектов, определив ЧДД и ВНД.

Инвестиционный проект, руб.	Период			Коэффициент дисконтирования
	0	1	2	
А	-7 500	0	12 000	5
Б	-8 000	5 762	5 762	5

9. Компания по изготовлению металлических дверей собирается усовершенствовать оборудование и должна выбрать один из вариантов, используя при этом показатели чистого дисконтированного дохода ЧДД и

внутренней нормы доходности ВНД при ставке Дисконтирования 7%:

Проект 1. Потратить 31 100руб. сейчас и получить 67 800руб. через 10 лет.

Проект 2. Потратить 31 100руб. сейчас и получить 60 600руб. через 5 лет.

10. Определить коэффициент капитализации для имущественного комплекса (земля и улучшения), если известно, что стоимость имущественного комплекса составляет 8 700 000 д.е., причем стоимость земли в ней составляет 3 750 000 д.е. Коэффициент капитализации для земли 9 %. Чистый операционный доход от здания составляет 840 000 д.е.

7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач

1. Рассчитать модифицированную ставку доходности MIRR для инвестиционного проекта на основании следующих исходных данных:

Величина безрисковой ликвидной ставки - 4 %, процентная ставка для расчета круговой ставки составляет 8 %, ставка дисконтирования - 12

Показатели	Период, год						
	0	1	2	3	4	5	6
Денежный поток, руб.	-800 000	-600 000	720 000	760 000	840 000	970 000	1 030 000

2. Осуществите выбор лучшего из следующих инвестиционных проектов.

Рассчитав для этого ставку доходу финансового менеджмента FMRR:

Инвестиционный проект, тыс. руб.	Период					
А	800	100	00	00	00	100
Б	800	264	64	64	64	64

Величина безрисковой ликвидной ставки 3%, процентная ставка для расчета круговой ставки составляет 10%.

3. Рассчитать модифицированную ставку доходности MIRR для инвестиционного проекта на основании следующих исходных данных:

Величина безрисковой ликвидной ставки - 4 %, процентная ставка для расчета круговой ставки составляет 8 %, ставка дисконтирования - 12

Показатели	Период, год						
	0	1	2	3	4	5	6
Денежный поток, руб.	-800 000	-600 000	720 000	760 000	840 000	970 000	1 030 000

4. Компания по изготовлению металлических дверей собирается усовершенствовать оборудование и должна выбрать один из вариантов, используя при этом показатели чистого дисконтированного дохода ЧДД и внутренней нормы доходности ВНД при ставке Дисконтирования 9%:
- Проект 1.** Потратить 42 500руб. сейчас и получить 80 800руб. через 10

лет.

Проект 2. Потратить 42 500руб. сейчас и получить 60 500руб через 5

лет.

5. Необходимо найти ЧОД исходя из представленных данных. В жилом комплексе насчитывается 50 квартир. Месячная ставка арендной платы по каждой из квартир составляет 15 000 д.е. Все арендные договоры заключены на год. Среднегодовая оборачиваемость квартир составляет 40 %. Вознаграждение управляющего - 360 000 д.е. в год. Постоянные расходы 7 % от ЭВД, переменные - 9 %. В резерв на замещение отчисляется 3 % от ЭВД.
6. Рассчитать коэффициент капитализации методом инвестиционной группы. Требуемая инвестором ставка дохода – 17 %. Процентная ставка по кредитам – 20 %. Доля собственного капитала – 35 %.
7. На основании заданного денежного потока определить срок

окупаемости и внутреннюю норму доходности инвестиционного проекта при ставке дисконтирования 15%:

Показатели	Период					
	0	1	2	3	4	5
Денежный поток, д.е	-1300	-700	+1300	+1450	+1550	+1700

8. Рассчитать модифицированную ставку доходности и срок окупаемости для инвестиционного проекта на основании следующих данных:

Показатели	Период					
	0	1	2	3	4	5
Денежный поток, д.е	-900	-700	+730	+760	+850	+970

Величина безрисковой ликвидной ставки - 8 %, процентная ставка для расчета круговой ставки составляет 12 %, ставка дисконтирования – 15%.

9. При заданном денежном потоке, представленном в таблице, определить ставку дохода финансового менеджмента и ставку доходности проекта PI:

Показатели	Период					
	0	1	2	3	4	5
Денежный поток, д.е	-1550	-750	+1550	+1850	+1850	+2150

Величина безрисковой ликвидной ставки - 6 %, процентная ставка для расчета круговой ставки составляет 10%, ставка дисконтирования – 12 %

10. Строительная компания предполагает при сравнении двух проектов использовать 13% ставку дисконтирования.

Проект 1. При инвестировании 30 000руб. сейчас и получить 15 000руб. в год в течение 6 лет.

Проект 2. При инвестировании 20 000руб. сейчас и получить 13 000руб в год в течение 3 лет.

Выберите наиболее эффективный вариант капиталовложений на основании

показателей внутренней нормы доходности ВНД. (заданные ставки для пропорции 13% и 60%.

7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету

1. Содержание недвижимого имущества
2. Характеристика недвижимого имущества
3. Основные фонды предприятия как часть его имущества
4. Оценка основных фондов предприятия
5. Эффективное управление денежными активами предприятия
6. Эффективное управление финансовыми активами предприятия
7. Амортизационная политика предприятия
8. Способы начисления амортизации
9. Управление нематериальными активами предприятия как части имущества предприятия
10. Управление государственной собственностью
11. Управление муниципальной собственностью
12. Система оценки имущественного положения организации
13. Дайте определение предмета оценки имущественного комплекса.

7.2.5 Примерный перечень заданий для экзамена

1. Содержание недвижимого имущества
2. Характеристика недвижимого имущества
3. Основные фонды предприятия как часть его имущества
4. Оценка основных фондов предприятия
5. Эффективное управление денежными активами предприятия
6. Эффективное управление финансовыми активами предприятия
7. Амортизационная политика предприятия
8. Способы начисления амортизации
9. Управление нематериальными активами предприятия как части имущества предприятия
10. Управление государственной собственностью
11. Управление муниципальной собственностью
12. Система оценки имущественного положения организации
13. Дайте определение предмета оценки имущественного комплекса.
14. Назовите особенности применения затратного подхода при оценке имущества предприятия.
15. Перечислите основные этапы управления денежного потока имущественного комплекса.
16. Оценка структуры и состояния имущественного комплекса.
17. Основные информационные источники имущественного комплекса.
18. Перечислите наиболее информативные показатели оценки имущественного положения предприятия.

- 19.Поясните экономический смысл и особенности расчета коэффициентов текущей, быстрой и абсолютной ликвидности.
- 20.Покажите взаимосвязь операционного цикла, производственного процесса, финансового и операционного циклов имущественного комплекса.
- 21.Сущность и основные модели управления денежных потоков имущественного комплекса.
- 22.Методы управления финансовыми ресурсами.

7.2.6. Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации

Экзамен проводится по билетам, каждый из которых содержит 2 вопроса и задачу.

1. Оценка «Неудовлетворительно» ставится в случае, если студент не ответил ни на 1 вопрос, задача не решена. Студент демонстрирует непонимание вопроса. У студента нет ответа на вопрос.

2. Оценка «Удовлетворительно» ставится в случае, если студент ответил на 1 вопрос, задача не решена. Студент демонстрирует частичное понимание вопроса. Студентом представлен ответ только на часть вопроса.

3. Оценка «Хорошо» ставится в случае, если студент ответил на 2 вопроса, задача не решена. Студент демонстрирует полное понимание вопроса. На вопрос студентом представлен недостаточно развернутый (углубленный) ответ.

4. Оценка «Отлично» ставится, если студент ответил на 2 вопроса, задача решена, демонстрирует полное понимание вопроса. На вопрос студентом представлен развернутый (углубленный) ответ из нескольких литературных источников.

7.2.7 Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1	Определение, юридическое и экономическое понятия недвижимости	ПК-1, ПК-2, ПК-7	Тест, защита практических работ, требования к курсовому проекту
2	Управление государственной и муниципальной собственностью	ПК-1, ПК-2, ПК-7	Тест, защита практических работ, требования к курсовому проекту
3	Процесс управления недвижимостью	ПК-1, ПК-2, ПК-7	Тест, защита практических работ, требования к курсовому проекту

4	Организация работы по управлению недвижимостью	ПК-1, ПК-2, ПК-7	Тест, защита практических работ, требования к курсовому проекту
5	Государственное регулирование в сфере управления собственностью.	ПК-1, ПК-2, ПК-7	Тест, защита практических работ, требования к курсовому проекту
6	Доверительное управление. Эксплуатация и содержание объектов недвижимости	ПК-1, ПК-2, ПК-7	Тест, защита практических работ, требования к курсовому проекту

7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Тестирование осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных тест-заданий на бумажном носителе. Время тестирования 30 мин. Затем осуществляется проверка теста экзаменатором и выставляется оценка согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение стандартных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение прикладных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Защита курсовой работы, курсового проекта или отчета по всем видам практик осуществляется согласно требованиям, предъявляемым к работе, описанным в методических материалах. Примерное время защиты на одного студента составляет 20 мин.

8 УЧЕБНО МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ)

8.1 Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

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

2. Основы экономики недвижимости/Трухина Н.И., Баринов В.Н., Чернышихина И.И.// Учебное пособие / Воронеж, Воронежский государственный архитектурно-строительный университет|ЭБС АСВ 2014. С.189

3. Основы кадастра недвижимости/Калабухов Г.А., Баринов В.Н., Трухина Н.И., Харитонов А.А.// учебное пособие для студентов и магистрантов высших учебных заведений, обучающихся по направлению подготовки 120700 "Землеустройство и кадастры" / Воронеж, Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I 2014. С.171

4. Государственный мониторинг земель / Калабухов Г.А., Баринов В.Н., Трухина Н.И., Харитонов А.А., Жукова М.А.//Воронеж, Издательско-полиграфический центр "Научная книга", 2019. С.182

5. Кадастр застроенных территорий /Ершова Н.В., Баринов В.Н., Трухина Н.И., Викин С.С., Васильчикова Е.В.// Воронеж, Издательство Истоки 2019. С.147

6. Межевание объектов недвижимости /Баринов В.Н., Харитонов А.А., Трухина Н.И., Панин Е.В., Яурова И.В.// учебное пособие для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению подготовки 120700 "Землеустройство и кадастры" / Воронежский государственный архитектурно-строительный университет Воронеж, 2013. с.221

7. Экономические методы управления имущественным комплексом: учебное пособие / Н.И. Трухина, В.Я.Мищенко, О.К. Мещерякова // Воронеж : [б. и.], 2003 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2003).

8. Экономика и управление недвижимостью : Учебник для вузов / Под общ. ред. Грабового П.Г. - Смоленск : Смолин Плюс; М.: АСВ, 2012. - 566 с. - ISBN 5-88984-080-0. - ISBN 5-93093-020-1 : 100-00.

9. Трухина, Наталья Игоревна. Основы экономики недвижимости: Теория и практика [Текст] : учебное пособие : допущено ВГАСУ / Трухина Наталья Игоревна, Баринов Валерий Николаевич, Чернышихина Ирина Ивановна ; 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.

10. Экономика недвижимости [Текст] : методические указания к выполнению курсовой работы для студентов, обучающихся по направлениям подготовки: 120700.62 "Землеустройство и кадастры" (профиль: Городской кадастр). 080100.62 "Экономика" (профиль: Экономика предприятий и организаций) / Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-т ; [сост. Н. И. Трухина, И. И. Чернышихина, Г. Ю. Лютая]. - Воронеж : [б. и.], 2013 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2013). - 27 с.

8.2 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного программного обеспечения, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современных

профессиональных баз данных и информационных справочных систем:

Бесплатное программное обеспечение

- 7zip
- Adobe Acrobat Reader
- Adobe Flash Player NPAPI
- Adobe Flash Player PPAPI
- EMS SQL
- Manager Lite for
- MySQL
- EMS SQL
- Manager Lite for PostgreSQL
- GIMP
- Google Chrome
- LibreOffice
- Media Player
- Classic Black Edition
- Moodle
- Mozilla Firefox
- Notepad++
- OpenOffice
- Paint.NET
- PDF24 Creator
- PicPick
- QGIS
- STDU Viewer
- VLC Media
- Player
- WinDjView
- youtube-dl

Платное программное обеспечение

- WIN HOME 10 32-bit/64-bit All Lng PK Lic Online DwnLd NR
- Acrobat Pro 2017 Multiple Platforms Russian AOO License TLP (1- 4,999),
право на использование

Электронные библиотечные системы

- Ipr books <https://www.iprbookshop.ru/>

Электронные образовательные ресурсы и (или) профессиональные базы данных

- Образовательный портал ВГТУ
<https://old.education.cchgeu.ru/>
- Государственная система правовой информации – официальный интернет-портал правовой информации
<http://pravo.gov.ru/>
- Единая база данных о недвижимости
<https://www.vrx.ru/statistic/>

9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

Для изучения учебной дисциплины «Управление имущественным комплексом» привлекается презентация лекционного курса с использованием визуальных слайдов по соответствующей тематике. В презентации используются также хронологические таблицы, схемы, определения ключевых понятий.

Материально-техническое обеспечение дисциплины «Управление имущественным комплексом» включает:

1. Компьютерный класс, который позволяет реализовать неограниченные образовательные возможности с доступом в сеть Интернет на скорости 6 мегабит в секунду. С возможностью проводить групповые занятия с обучаемыми, а так же онлайн (оффлайн) тестирование.
2. Библиотечный электронный читальный зал с доступом к электронным ресурсам библиотек страны и мира. В количестве 3-х мест.
3. Персональный компьютер с предустановленным лицензионным программным обеспечением не ниже WindowsXP, Office 2007, Google Chrome, которое позволяет работать с видео-аудио материалами, создавать и демонстрировать презентации, с выходом в сеть Интернет
4. Ноутбук с предустановленным лицензионным программным обеспечением не ниже WindowsXP, Office 2007, Google Chrome, которое позволяет работать с видео-аудио материалами, создавать и демонстрировать презентации, с выходом в сеть Интернет.
5. Интерактивная доска с проектором SMART Board SB480iv2.

10. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

По дисциплине «Управление имущественным комплексом» читаются лекции, проводятся практические занятия, выполняется курсовой проект.

Основой изучения дисциплины являются лекции, на которых излагаются наиболее существенные и трудные вопросы, а также вопросы, не нашедшие отражения в учебной литературе.

Практические занятия направлены на приобретение практических навыков расчета инвестиционной привлекательности вложения инвестиций в имущественный комплекс. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.

Методика выполнения курсового проекта изложена в учебно-методическом пособии. Выполнять этапы курсового проекта должны своевременно и в установленные сроки.

Контроль усвоения материала дисциплины производится проверкой курсового проекта, защитой курсового проекта.

Вид учебных занятий	Деятельность студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; пометать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначение вопросов, терминов, материала, которые вызывают трудности, поиск ответов в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на лекции или на практическом занятии.
Практическое занятие	Конспектирование рекомендуемых источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы. Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме, выполнение расчетно-графических заданий, решение задач по алгоритму.
Самостоятельная работа	Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие: - работа с текстами: учебниками, справочниками, дополнительной литературой, а также проработка конспектов лекций; - выполнение домашних заданий и расчетов; - работа над темами для самостоятельного изучения; - участие в работе студенческих научных конференций, олимпиад; - подготовка к промежуточной аттестации.
Подготовка к промежуточной аттестации	Готовиться к промежуточной аттестации следует систематически, в течение всего семестра. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц-полтора до промежуточной аттестации. Данные перед зачетом, экзаменом, экзаменом три дня эффективнее всего использовать для повторения и систематизации материала.

ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

№ п/п	Перечень вносимых изменений	Дата внесения изменений	Подпись заведующего кафедрой, ответственной за реализацию ОПОП
1	Актуализирован раздел 8 в части используемой литературы и состава лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2019	
2	Актуализирован раздел 8 в части используемой литературы и состава лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2020	
3	Актуализирован раздел 8 в части используемой литературы и состава лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2021	
4	Согласно приказу 01-09/2-370 от 13.05.2022 заведующим кафедрой назначена Н.И. Трухина	13.05.2022	
5	Согласно приказу 01-08/400 от 09.08.2022 руководителем основной профессиональной образовательной программы назначена Ю.С. Нетребина	10.08.2022	
6	Актуализирован раздел 8 в части используемой литературы и состава лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2022	
7	Согласно приказу №01-08/601 от 08.11.2022 кафедра «Кадастр недвижимости, землеустройство и геодезия» включена в состав дорожно-транспортного факультета	11.11.2022	

8	Актуализирован раздел 8 в части используемой литературы и состава лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2023	
---	---	------------	---