

Учебно-методический комплекс дисциплины

Градостроительное планирование и инвестиции в недвижимость

Конспект лекций
«Градостроительное планирование и инвестиции в недвижимость»

ТЕМА 1. ВВЕДЕНИЕ В ДИСЦИПЛИНУ

- 1.1. Цели, задачи, теоретическая база и практические приложения дисциплины.
- 1.2. Содержание, и методическое обеспечение разделов дисциплины, рекомендуемые учебные пособия
- 1.3. Порядок освоения дисциплины и контроль знаний

Методические рекомендации по изучению темы

В результате изучения материала студент должен знать цели, задачи, теоретическую базу и практические приложения дисциплины, а также ориентироваться в том, какие учебные пособия необходимо изучить для освоения курса.

1.1. Цели, задачи, теоретическая база и практические приложения дисциплины

Цель курса "Градостроительное планирование и инвестиции в недвижимость" – комплексное рассмотрение градостроительного планирования и оценить эффективность и необходимости инвестиций в недвижимость.

Задачей курса является обучение студентов специальности "региональная экономика" особенностям градостроительного планирования и инвестиций в недвижимость.

Курс "Градостроительное планирование и инвестиции в недвижимость" является прикладной дисциплиной для будущих специалистов в области региональной экономики и необходим для более быстрой адаптации студентов в реальной жизни и работе.

1.2. Содержание, и методическое обеспечение разделов дисциплины, рекомендуемые учебные пособия

Содержание дисциплины:

Тема 1. Введение в дисциплину

Тема 2. Основные характеристики городского пространства

Тема 3. Структура и функции городского пространства

Тема 4. Город как система жизнедеятельности

Тема 5. Локальное местоположение объекта недвижимости

Тема 6. Паспортизация жилищного фонда и формирование кадастра городских территорий

Тема 7. Инвестирование в недвижимость

Тема 8. Оценка эффективности инвестиций в недвижимость

Методическое обеспечение дисциплины:

1. Гринёв В.П. Правовое регулирование градостроительной деятельности и землепользования в Российской Федерации и в городе Москве/ В.П. Гринёв - М., 2008 - 400 с. - <http://znanium.com/bookread.php?book=348459>

2. Управление недвижимостью / В.В. Иванов, О.К. Хан. - М.: ИНФРА-М, 2007. - 446 с.//<http://znanium.com/bookread.php?book=111920>
3. Ведение государственного кадастра недвижимости как функция государственного управления в сфере использ...: Монография / Г.Л. Землякова. - М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2014. - 357 с.// <http://znanium.com/bookread.php?book=446784>
4. Основы менеджмента, планирования и контроллинга в недвижимости: Учебное пособие / С.А. Баронин. - М.: НИЦ Инфра-М, 2012. - 160 с.// <http://znanium.com/bookread.php?book=318436>
5. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: учебник для студентов, обучающихся по экономическим специальностям и направлениям / В.А. Горемыкин. 5-е изд., перераб. И доп. М.: Высшее образование, 2008. 806 с.

1.3. Порядок освоения дисциплины и контроль знаний

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных(ые) единиц(ы) 108 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины зачет в 6 семестре.

Суммарно по дисциплине можно получить 100 баллов, из них текущая работа оценивается в 50 баллов, итоговая форма контроля - в 50 баллов. Минимальное количество для допуска к зачету 28 баллов.

86 баллов и более - "отлично" (отл.);

71-85 баллов - "хорошо" (хор.);

55-70 баллов - "удовлетворительно" (удов.);

54 балла и менее - "неудовлетворительно" (неуд.).

ТЕМА 2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ГОРОДСКОГО ПРОСТРАНСТВА

2.1. Понятие города.

2.2. Урбанистическая концентрация.

2.3. Градостроительная эволюция.

Ключевые слова, глоссарий

Город – крупный населённый пункт, жители которого заняты, как правило, не сельским хозяйством. Имеет развитый комплекс хозяйства и экономики, является скоплением архитектурных и инженерных сооружений, обеспечивающих жизнеобеспечение населения.

Городская агломерация - это компактное скопление населённых пунктов, главным образом городских, местами срастающихся, объединённых в сложную многокомпонентную динамическую систему с интенсивными производственными, транспортными и культурными связями. Образование городских агломераций — одна из стадий урбанизации.

Урбанистическая концентрация (один из фундаментальных признаков города) - высокая концентрация различных объектов и видов деятельности и связанного с ним населения на весьма ограниченной территории. Это особый вид территориальной концентрации, специфическое, качественное явление, характеризующееся не только масштабами концентрации, которые могут достигать высоких показателей, но и

чрезвычайным разнообразием. Сосредоточенные в городе виды деятельности находятся в тесном взаимодействии, а живущие в нем люди имеют возможность тесного общения. Поэтому урбанистическая концентрация - это концентрация разнообразия и взаимодействия.

Методические рекомендации по изучению темы

В результате изучения материала студент должен владеть понятийным аппаратом, а именно: понятием города, понятием урбанистической концентрации и ее спецификой, а также особенностями градостроительной эволюции.

2.1. Понятие города

Город — это крупный (по сложившимся стереотипам) населённый пункт, жители которого заняты, как правило, не сельским хозяйством. Имеет развитый комплекс хозяйства и экономики, является скоплением архитектурных и инженерных сооружений, обеспечивающих жизнеобеспечение населения.

Исторически термин происходит от наличия вокруг поселения оборонительной ограды — вала или стены. В Древней Руси городом называлось всякое крупное жилое место, окружённое такой оградой. Города служили центром развития искусства и ремёсел, технических достижений.

Разрастаясь, города образуют городские агломерации. Особенно важную роль для стран и континентов играют столицы, а также города-миллионники или агломерации-миллионеры (имеющие численность населения более 1 миллиона человек), в том числе мегалополисы и глобальные города.

Изучением правильного устройства города занимается специальная дисциплина — градостроительство, которая изучает законы и правила устройства городов. Градостроительство родилось в недрах архитектуры, но со временем города стали большими, и для их планирования стали нужны дополнительные знания — о гигиене, экономике, экологии, транспорте и многом другом.

С наступлением индустриальной эпохи население городов повсеместно стремительно увеличивается, так как многие жители из деревень стремятся перебраться в крупные города ради комфортабельных жилищ и более высоких зарплат.

В XIX веке рост промышленных городов стал массовым, однако именно XX век считается веком урбанизации. Об этом свидетельствуют нижеследующие данные: в 1900 году в городах проживало 13 % населения, а к 2000 году — уже 47 %. В настоящее время в городах проживает уже более половины жителей планеты. В России городское население составляет 108,5 млн человек, или 73 % всего населения.

В 1950 году насчитывалось 83 города с населением, превышающим 1 миллион жителей. В 2000 — 411. В 2010 — более 800.

В 2000 году насчитывалось 18 городов с населением более 10 миллионов жителей. В 2005 — 20 (22 города с населением 5—10 млн человек, 370 — 1—5 млн, 433—500 — 1 млн). На апрель 2010 года их 23.

Исследователи утверждают, что, если существующая тенденция продолжится, то население городов будет удваиваться каждые 38 лет.

В Европе 50 % городского населения проживает в небольших городах (5—10 тыс. человек) и по 25 % в городах с 10—250 тыс. человек и в городах свыше 250 тыс. человек.

В настоящее время все города занимают не более 1 % площади суши.

Современные города делятся на малые (до 50 тысяч жителей), средние (50—100 тысяч), большие (100—250 тысяч), крупные (250—500 тысяч), крупнейшие (500 тысяч — 1 миллион) и города-миллионеры (свыше 1 миллиона жителей). В 1980-х годах в мире насчитывалось около 220 городов-миллионеров.

У многих крупных городов возникают города-спутники. Часто города и города-спутники объединяются, образуя агломерации, которые могут быть объединены в мегалополисы.

Большой вклад в систематизацию подходов к определению понятия «город» внес Велихов. По его мнению, точки зрения, с которыми различные ученые подходили к дефиниции города, можно разбить на несколько групп или теорий. Наиболее распространенная и официально принятая в законодательстве Западной Европы, за исключением Венгрии, Болгарии, Сербии, Румынии и Сицилии количественная теория отказывается определять города и особенно современный город по какому-либо иному признаку, кроме количественного.

Несмотря на пристальный интерес исследователей к проблематике города, само понятие «город» до сих пор не принадлежит к числу точных научных терминов. Изучение проблем жизни города в рамках исследовательского подхода имеет не долгую историю. На Западе первые основополагающие публикации по проблемам генезиса и развития городов появились на рубеже XIX-XX в. Немецкий географ и этнограф Ф. Ратцель, определяя рамки географии человека, назвал городом «долговременное скопление людей и их жилищ, занимающее значительное пространство и расположенное в центре крупных коммуникаций». Это определение дополняется авторскими разъяснениями, в которых противопоставляются сельские виды деятельности, основанные на земледелии и животноводстве, городским, опирающимся на промышленность и торговлю. Ратцель противопоставлял также сельские индивидуальные, менее плотно сдвинутые жилища городским. Первые более рассредоточены, вторые более концентрированы. Кроме того, ученый уточнял, что при числе жителей менее 2 тыс. скопления людей и жилищ утрачивают городской характер. Таким образом, следует обратить внимание на три элемента, которые в той или иной форме остаются в основе большинства последующих определений города:

- 1) специфические виды деятельности;
- 2) концентрация жилищ;
- 3) минимальный предел численности населения.

Сегодня административная и исследовательская функции в определении городского статуса слились в попытках точного определения численности городских агломераций в целях научного управления процессами расселения. Таким образом, количественный критерий присутствует почти во всех определениях. Однако страновое отличие минимальной численности населения чрезвычайно велико. Во Франции еще с 1887 г. сохраняется критерий минимальной численности города в две тысячи человек. В Японии же города должны иметь численность населения не менее 30000 человек. В Дании агломерация может начинаться и с 200 человек. В разных республиках СССР существовали различные нормативы численности для городов.

В некоторых странах численность сочетается с сопутствующим критерием. Во Франции к числу таких критериев относится расстояние между домами. Оно не должно в одном городе превышать 200 метров. В Израиле при 2000 человек - минимальной

численности горожан не менее 1/3 из них должны заниматься несельскохозяйственным трудом.

Для построения целостного представления о понятии «город» с точки зрения социологической науки особый интерес представляет определение М.Вебера: «Дефиниции города могут быть самыми различными по своему характеру. Общее для них всех только одно: то, что город представляет собой относительно замкнутое поселение, населенный пункт, а не одно или несколько отдельно расположенных жилищ. Обычно под словом «город» имеют в виду, помимо названного, еще один чисто количественный признак: город – это большое поселение. Сам по себе этот признак нельзя считать неточным».

Анализируя собственно городские виды деятельности, можно сделать вывод, что исторически ключевыми видами деятельности в городах выступали торговля, административная деятельность и мелкое ремесло. В то время как промышленность играла второстепенную роль. В последующем все большее число исследователей стали прибегать к термину «образ жизни» при определении города. Этот термин справедливо критикуется за его расплывчатость. И тем не менее он все больше доминировал в исследованиях самой разной направленности.

В рамках культурологической традиции город - это ментальный образ морфологии архитектурных и ландшафтных форм, место концентрации шедевров и вопиющей бездарности, культивируемых парков и промышленных пейзажей. Контраст городских форм и проявлений - источник, питающий творчество представителей многих научных направлений и дисциплин.

В социально-демографических науках город определяется как демографическое и социально-экономическое образование, включающее территориальный комплекс средств производства, искусственную среду обитания, постоянное население и определенную форму социальной организации.

В геоурбанистике приводятся многочисленные определения, в которых города характеризуются как исключительное явление: «Город - интеграл человеческой деятельности», «Города есть лучшее из того, что создано человеческой цивилизацией за всю историю ее развития», «Города - духовные мастерские человечества», «Город - одно из сильнейших и полнейших воплощений культуры, один из самых богатых видов ее гнезд», «Города - двигатели прогресса».

Город создается совместными действиями многих сил. Это результат развития торговли, промышленности, культуры, следствие нужд обороны и намерений политики; он возникает в связи с освоением новых районов и углублением международного разделения труда. Города - форма расселения и территориальной организации хозяйства, которая обладает многими достоинствами, необходимыми для общественного развития.

Формирование планировочной структуры и архитектурного облика города всегда было воплощением и отражением его социальной и экономической значимости. Понятие «градообразующая функция» определяется следующим образом:

«Если люди группируются, образуя поселения городского типа, то они поступают так, чтобы лучше осуществлять определенные виды своей деятельности. Такие виды деятельности и составляют функцию города, смысл его существования, это форма, в которой город предстает перед внешним миром... Работы, производимые интересах жителей данного города, для удовлетворения их внутренних потребностей, если можно так выразиться, не поднимаются до уровня функции, обусловивших возникновение города... Функциями города

следует считать такую деятельность, которая оправдывает его существование и развитие, обеспечивает необходимые ресурсы для жизни».

История градообразования показывает, что от первых укрепленных поселений до современных городов-гигантов всякое изменение производственных, торговых, социальных и культурных функции неизбежно вызывает расцвет или упадок в развитии города, рост или сокращение его территории.

Разнообразные функции города делают его многогранным и очень сложно устроенным. В теории геурбанистики город характеризуется как сложный многоплановый системный организм, сложный экономико-географический, архитектурный и инженерно-строительный, технический, эколого-биологический, социальный и культурный комплекс.

2.2. Урбанистическая концентрация.

Урбанистическая концентрация (один из фундаментальных признаков города) – это высокая концентрация различных объектов и видов деятельности и связанного с ним населения на весьма ограниченной территории. Это особый вид территориальной концентрации, специфическое, качественное явление, характеризующееся не только масштабами концентрации, которые могут достигать высоких показателей, но и чрезвычайным разнообразием. Сосредоточенные в городе виды деятельности находятся в тесном взаимодействии, а живущие в нем люди имеют возможность тесного общения. Поэтому урбанистическая концентрация – это концентрация разнообразия и взаимодействия.

Одной из отличительных особенностей векового процесса урбанизации в России является характер обновления состава и сети городов. Он был кардинальным и чрезвычайно быстрым.

Количественный рост явно опережал качественное развитие. Примерно 2/3 ныне существующих городов России образованы в течение XX века. Около 400 городов имеют городской стаж менее 40 лет. Для города это не возраст. Вследствие непродолжительности существования в качестве городов они еще не успели стать истинными городами ни по своей экономической базе, ни по качеству городской среды, ни по образу и качеству жизни населения.

На протяжении всей своей истории Россия неустанно и непрерывно создавала новые города, что в значительной степени было связано с расширением территории государства, ее закреплением и освоением. И в XX веке Россия убедительно подтвердила свое право называться страной новых городов. Нередко задают вопрос: нужно ли было в течение сравнительно непродолжительного времени создавать их так много? Критики усматривали в этом нерациональное «размазывание» ограниченных средств по территории. Не было ли более целесообразным развивать существующие города, как это и происходило в большинстве стран?

Однако существующих городов было мало. Все бывшие губернские и областные центры действительно за век расширили и укрепили свою экономическую базу, нарастили культурный потенциал, увеличили число жителей. Так же в десятки раз выросли и уездные города с благоприятным экономико-географическим положением (ЭГП), однако значительная их часть не обладала достаточными предпосылками для развития. Поэтому была веская необходимость в создании новых

городов — как для вовлечения в оборот новых природных ресурсов, так и для обустройства и территориальной организации страны.

За столетие возникли и совершенно новые типы городов — столицы автономных (национальных) республик, центры фундаментальной и прикладной науки и др.

Принципиально новый тип города, появившийся в XX веке, — это наукограды. Будучи тесно связаны с городами-лидерами, они образуют авангард научно-технического прогресса и обладают уникальным потенциалом, что сильно выделяет их из числа всех российских городов. В подавляющем большинстве наукограды связаны с ВПК и имеют успешный опыт разработки высоких технологий.

Процесс урбанизации в России имеет региональные особенности. Наиболее урбанизированными являются старопромышленные районы Европейской части России: Центральный Северо-Кавказский, Поволжский, и так же Урал.

Доля городов Центрального региона, от общей доли районов России — 23,1 %, а численность населения проживающая в этих городах — 23,4 %. В Уральском регионе соответственно — 13,7 % и 14,4 %. В Северо-Кавказском — 9,6 % и 9,1 %. И в Поволжском старопромышленном регионе доля городов — 8,6 %, а доля горожан в них 11,7 %.

В оставшихся не перечисленных регионах доля городов составляет от 8 до 4,6 % соответственно в Западно-Сибирском и Центрально-Черноземном регионах. А численность населения от 10 до 4,6 % соответственно.

Для урбанизации характерна концентрация населения в больших и сверх больших городах. Именно рост больших городов (с населением с выше 100 тыс. чел.), связанных с ними новых форм расселения и распространения городского образа жизни наиболее ярко отражают процесс урбанизации.

Северный район. Всего в этом районе на 1999 год насчитывалось 68 городов, в том числе 3 больших и 5 крупных, крупнейших городов в Северном регионе нет. Доля этих городов в общей доле городов Северного региона составляет соответственно 4,4 и 7,4 %, а численность городского населения в них соответственно равна 15,1 и 44,0 %. В восьми городах (больших и крупных) Северного района сосредоточено 59,1 % городского населения. Следовательно, доля городского населения в общей численности населения равна 76 %. Если сравнить Северный регион с другими экономическими районами, то мы увидим, что доля городов с числом жителей 100-250 тыс. чел составляет 3,3 %, а с 250-500 тыс. чел — 12,2 %, а доля горожан в них составляет соответственно 4,1 % и 11,4 %.

В Северо-Западном регионе расположено 55 городов с общим числом жителей 6505,0 тыс. чел. Так как урбанизация проявляется в наиболее крупных городах (с числом жителей 100 тыс. чел. и выше), то мы и охарактеризуем их. Ни в каком другом районе, региональный центр так сильно не возвышаются: на долю Санкт-Петербурга (4728,0 тыс. чел) приходится ровно 2/3 общей численности населения городов. В Северо-Западном районе нет ни крупнейших не крупных городов, а больших всего 3. И доля этих городов в общей доле городов Северо-Запада составляет 5,5 %, в Санкт-Петербурге соответственно 1,8 %, а численность населения проживающего в больших городах высокое — 8,5%, а в Санкт-Петербурге — 72,2%.

Если сравнивать с другими районами, то доля городов Северо-Западного района с числом жителей 100-250 тыс. составляет 3,3 % от всех районов России, а

доля горожан в больших городах от общей доли районов России составляет 4,0 %, а в городе-миллионере, втором городе федерального значения – 18,9 %.

В Центральном районе расположено самое большое число городов России – 252. В Центральном районе больших городов насчитывается – 21, крупных – 8, крупнейших – 3 и 1 город-миллионер, столица России – г. Москва (8630,0 тыс. чел.). Распределение по доле городов Центрального района следующее: 8,3 % – больших городов, 3 % – крупных, 1,2 – крупнейших, 0,4 % – город-миллионер Москва. А численность населения проживающего в этих городах соответственно: 13,7 % – в больших городах, 13,6 – в крупных, 7,4 % в крупнейшем и 37,3 % – в Москве, т. е. – городе-миллионере.

Доля городов к численности населения Центрального района в общей доле всех районов России доля больших городов составляет чуть более 1/5 от всех районов России, крупных – 1/5, крупнейших – 14,3 % и 8,3 % – город-миллионер. А доля горожан в этих городах соответственно равна: 22,1 %; 20,8 %; 12,2 % и 33,7 %.

В Волго-Вятском районе 65 городов, из них больших – 3, крупных – 4, крупнейших городов в этом районе не имеется и 1 город-миллионер – Нижний Новгород. Доля городов в них соответственно равна 4,1 %, 6,2 %, 3,1 %, а доля горожан в городах этих типов – 10,0 %, 30,7 %, 27,5 %. Итак мы видим – наиболее урбанизированными в Волго-Вятском районе являются крупные города с людностью 250-500 тыс. чел.

Центрально-Черноземный район – наименее урбанизированный из всех 11 регионов. Здесь самое маленькое число городов – 50, в т. ч. 3 больших, 3 крупных и 2 крупнейших. Их доля в регионе следующая – 6 %, 6 % и 4 %, а численность населения проживающего в городах этих категорий такая: 10,6 % населения проживает в больших городах, 25,8 % в крупных и наибольшая доля горожан – 33,6 % проживает в 2-х крупнейших городах ЦЧР Воронеже и Липецке. Доля городов с людностью 100-250 тыс. чел. и доля горожан в них – самая низкая из всех регионов России.

Концентрация производственной и иной деятельности в фокусных точках, обладающих высоким качеством ЭГП, дала свои результаты. Никакой другой экономический район России, не имеет столь высокой доли населения – 38,7 %, сосредоточенной в крупнейших городах. И по числу таких городов (6) – Поволжье на первом месте среди экономических районов России, их доля с людностью 500 тыс. – 1 млн. чел составляет 28,6 %. Но наибольшая доля городов выделяется в больших городах – 10,6 %, а наименьшая в крупных – 2,2 %. В Поволжье находятся 3 города-миллионера: Самара, Казань и Волгоград. Их доля в Поволжье составляет 3,2 %. Поволжье – среднеурбанизированный район – 73,1 %.

В Северо-Кавказском районе ровно 100 городов, т. е. Приблизительно 1/10 часть от всех городов России. Городов, в которых наиболее активно идет урбанизация, насчитывается 19. Распределение по доле городов с числом жителей 100-250 тыс. – 12 %, 250-500 тыс. – 5 %, в крупнейших городах – 1,0 % и доля городов с людностью более 1 млн. чел. – 1,0 %, а численность населения, проживающего в этих городах соответственно – 22,6 %, 18,6 %, 7,4 %, 11,6 %, т. е. Наибольшая доля городского населения сосредоточена в больших городах Северо-Кавказского региона.

В Уральском старопромышленном регионе самое большое число городов-миллионеров – 4 (Уфа, Екатеринбург, Челябинск, Пермь), т. е. 1/3 подобных городов находится здесь. Также насчитывается 14 больших городов, 5 – крупных и 2

крупнейших. Доля городов в этих типах городов составляет соответственно 9,4 % (большие), 3,3 (крупные), 1,3 % (крупнейших), а доля горожан – 13,8 %, 12,8 %, 8,6 %.

В сравнении с другими регионами – Урал по доле городов с людностью от 100 тыс. чел. и по доле горожан в городах этих типов занимает одно из первых мест в России.

2.3. Градостроительная эволюция.

Первые примитивные поселения — стоянки, архаические крепости — появились ещё в эпоху неолита. В последующем, с переходом подавляющего числа кочевых племён к оседлости и, особенно, с развитием земледелия начали организовываться сельские общины и сельские поселения. Как правило, сельские общины строились по родовому признаку на основе единой системы хозяйствования.

Смена первобытно-общинного строя рабовладельческим привела к образованию нового типа поселений — городов. Толчком к этому послужили отделение ремёсел от земледелия и разделение общества на классы. Хотя, справедливости ради, следует отметить, что у некоторых народов появление городов совпало с эпохой феодализма.

Города, в отличие от других поселений, являются наиболее высокой и развитой формой организации среды обитания человека. По сути дела, города начали образовываться тогда, когда общество развилось настолько, что стало предъявлять к возводимым строениям не только требования удобства и прочности, но и красоты. Города стали единым развитым социально-экономическим и архитектурным организмом.

Типы и размеры городов — и раньше, и теперь — а также размещение их на территории страны различны для различных общественно-экономических формаций и обуславливаются уровнем развития производительных сил и характером производственных отношений.

Первые города возникли в период с 3-го по 1-е тысячелетия до н.э. в Южном Двуречье (Месопотамии), Египте, Сирии, Малой Азии, Закавказье, Средней Азии, Индии и Китае. Изначально, города организовывались как административные и религиозные центры сельских общин, но со временем стали местом сосредоточения ремёсел и торговыми центрами. И хотя для почти всех первых городов характерной чертой было преобладание основного сооружения над рядовой жилой застройкой, города разных народов имели свои особенности и отличия. Так, например, в первых городах Древнего Египта основным сооружением был храм, а в Ассирии и Вавилоне — дворец. Среднеазиатские древние города вообще имели своеобразную застройку — совмещали жилые постройки и помещения с крепостной стеной, сплошной по периметру поселения.

Древняя Греция положила начало европейской художественной культуре. Начиная с этого момента города строятся уже по заданному плану, хаотичную застройку сменяет упорядоченная, правильная планировка улиц и площадей. Ядром древнегреческих городов становится агора — прямоугольная площадь для торговли и проведения общественных мероприятий. Кроме неё, в городах появляются театры, стадионы, места городских собраний — бульварии, площадки для гимнастических

упражнений — палестры, другие общественные здания. Практически все города античного мира превращаются в города-государства, так называемые полисы.

В городах Древнего Рима получило отражение дальнейшее усложнение общественной и хозяйственной жизни позднего рабовладельческого строя. В этот период появляются различные архитектурные типы городов: военные города — лагери, имеющие геометрически чёткую планировку с прямоугольной центральной площадью — преторией; торговые, портовые и административные центры Римской империи, в которых выделяются форумы — центральные ансамбли правительственных зданий и храмов, строятся театры, цирки, бани — термы, крытые рынки, четырёх- а иногда и пятиэтажные жилые дома. Появляются первые элементы благоустройства: водопровод, канализация, замощённые улицы.

Принципы организации городов эпохи феодализма были уже иными: эти города возникали на основе рыцарских замков или резиденций духовенства (Кёльн, Страсбург), поместий светских феодалов (Фрейбург) или короля (Париж). Они возникали вблизи древних крепостей (Брюгге), вблизи удобной морской гавани (Марсель), или на пересечении торговых путей (Любек). Средневековые города не отличались крупными размерами: самые крупные из них едва насчитывали 100 тысяч жителей. Несколько больше было городов с числом жителей 40-50 тысяч — Кёльн, Лондон и некоторые другие. В подавляющем же большинстве городов население не превышало 5-10 тысяч человек.

Богатейший вклад в историю мирового градостроительства внесён русским народом. Древняя Русь уже на заре своей истории славилась как «страна городов». В XI веке их было 86, в XII веке — 206, а к началу татаро-монгольского нашествия (первая половина XIII века) — уже 250 городов. Национальной, глубоко самобытной была традиция русского градостроительства. Это — мощный, укреплённый городской комплекс — кремль или монастырь, и формирующаяся около него жилая застройка — посад. При этом древние русские города XI-XII веков уже отличались высоким уровнем благоустройства — водопроводом и замощёнными улицами. Так, водопровод Древнего Новгорода, построенный в XI веке, был первым в средневековой Европе.

В XV-XVII веках в России исключительный размах получило строительство мощных архитектурных комплексов (Московский, Смоленский, Нижегородский, Тульский кремли, Новодевичий и Донской монастыри). Ещё большего расцвета градостроительная деятельность в России достигла в XVII-XVIII веках. Классическим образцом русского градостроительства XVIII века стало создание Санкт-Петербурга.

Зарождение капитализма привело к некоторому упадку в градостроительстве. Несмотря на быстрый рост промышленных городов, прогресс строительной техники и городского благоустройства, сам характер застройки стал хаотичным, не учитывающим интересы общегородской планировки и архитектурной целостности города. Беспорядочно возводятся резко меняющие облик городов фабрики, заводы, электростанции, железнодорожные и портовые сооружения, банковские и конторские здания. Жилые кварталы застраиваются барскими особняками и доходными домами, а рядом с фабриками и заводами ускоренными темпами возводятся неблагоустроенные рабочие окраины. Попытки упорядочить градостроительство на протяжении XIX-начала XX веков, в том числе и через принятие законодательных и муниципальных актов, были крайне редки и не привели к кардинальному решению проблемы.

Такое же положение было характерно и для нашей страны в первой половине XX века, особенно это заметно было в молодых советских городах. Наиболее показателен в этом отношении Кузбасс. Подавляющее большинство кузбасских городов — от Новокузнецка до Юрги — сформировались в двадцатые — пятидесятые годы прошлого века. В их облике мало прослеживается идея благоустройства и комфортности среды обитания. В основном, при планировке и застройке учитывалась социально-экономическая целесообразность. Например, все шахтёрские города Кузбасса (Анжеро-Судженск, Киселёвск, Прокопьевск и другие) формировались по принципу «шахта-посёлок», без какого-либо намёка на архитектурно-планировочную целостность. Был введён в обиход даже специальный термин – градообразующее предприятие, т.е. предприятие, доминирующее в вопросах социально-экономического развития города и напрямую влияющее на его планировку и застройку. Такими предприятиями являются, например, машиностроительный завод в г. Юрге или металлургические заводы г. Новокузнецка. Сами города такого типа в последние годы стали называться моногородами.

Вторая половина XX века, прошедшая под знаком бурного развития науки, техники и новых технологий, привела человечество к мысли о необходимости большего внимания к среде собственного обитания, в первую очередь в местах компактного проживания — в городах и сельских поселениях. Во всех развитых странах, в том числе и в нашей стране, уже не вызывает сомнения тот факт, что строительство и развитие поселений всех уровней должно осуществляться только на основе специальных, научно обоснованных градостроительных концепций и планов.

ТЕМА 3. СТРУКТУРА И ФУНКЦИИ ГОРОДСКОГО ПРОСТРАНСТВА

- 3.1. Форма города. Размер города.
- 3.2. Структура городского пространства.
- 3.3. Градостроительная ценность территории города.

Ключевые слова, глоссарий

Городское пространство – комплекс городских земель и их использование в соответствии с целевым назначением согласно общепринятым классификациям.

Градостроительная ценность территории – мера способности территории (недвижимости) удовлетворять необходимым общественным требованиям к ее состоянию и использованию

Методические рекомендации по изучению темы

В результате изучения материала студент должен знать разновидности форм и размеров городов, структуру городского пространства, уметь определять градостроительную ценность территории города.

3.1. Форма города. Размер города.

Наиболее общими характеристиками городского пространства являются форма города и его размеры. Типология форм города многообразна: компактные, многоядерные, вытянутые (линейные, полосовые) и расчлененные (узловые, ядерные).

В зависимости от численности населения города разделяют на малые с населением до 50 тыс. чел.; средние – 50...100 тыс. чел.; большие – 100...250 тыс. чел.; крупные – 250...500 тыс. чел.; крупнейшие – более 500 тыс. чел. и города-миллионеры – более 1 млн. чел.

В зависимости от народнохозяйственного профиля существуют промышленные, транспортные, курортные, исторические и многофункциональные (без выраженной специализации) города.

По природным условиям выделяют города средней полосы, северной и южной зон, а также расположенные в экстремальных условиях.

Используют классификацию городов по типам роста: быстрорастущие, ограниченного развития, стабилизировавшиеся или с оттоком населения.

Широко применяются исторические классификации городов по времени возникновения и истории развития, а также классификации, отражающие ценности историко-архитектурного и культурного наследия.

3.2. Структура городского пространства.

Сложное целое, каким является город, может успешно работать и развиваться только в том случае, если он системно организован. Он состоит из разных по назначению частей, которые дополняют друг друга, находятся в отношениях взаимосвязи и взаимозависимости. Составным частям города свойственны соразмерность, определенное их функциями взаиморасположение, охват связями. Все функциональные части города объединены общностью ресурсной базы, которой располагает городская территория, общностью места. Все они участвуют в формировании городской среды. Изменения одних влечет за собой изменения других.

С точки зрения геоурбанистики, город представляет совокупность трех основных подсистем: население; экономическая база; сфера жизнеобеспечения.

Каждая из них имеет свою специфическую территориальную организацию, а все они формируют общегородскую планировочную структуру.

Население - главная подсистема города, определяющая параметры и организацию всех других подсистем. Число жителей - базовый показатель для всех градостроительных расчетов и для получения производных показателей, характеризующих город с разных точек зрения. Население города полиструктурно. В разных срезх структуры населения выражаются многие важные стороны деятельности и особенности города. Структура занятости, т.е. распределение работающего населения по отраслям хозяйства, дает представление о функциональном типе города. Данные о притоке нового населения - важная черта динамизма развития города. Невысокая приживаемость новоселов - свидетельство недостаточно благоприятной городской среды.

Городское население формируется за счет трех источников: а) естественного прироста; б) механического прироста; в) преобразования сельских поселений или включения их в городскую черту. Соотношение естественного и механического прироста зависит от

типа города, его «возраста» и размеров. Новые города формируют свое население за счет механического прироста. В то же время и показатели естественного прироста вследствие высокой рождаемости (сказывается преобладание молодых возрастов) и низкой смертности здесь также выше. Большие города притягивают людей, а малые - отдают население, и их людность изменяется незначительно.

В странах с рыночной экономикой отчетливо проявляется расслоение населения городов по социальному признаку. Это выражается в территориальной обособленности отдельных его групп с разными доходами, в существовании, с одной стороны, элитарных районов, а с другой - районов, где живут обездоленные люди, образующих пояса нищеты.

Для больших городов характерна высокая подвижность населения вследствие пространственной разнесенности мест проживания, мест приложения труда и объектов сферы обслуживания. Разрастание городов вызывает удлинение маршрутов городского транспорта, усложняет транспортное обслуживание. Увеличивается число пересадок, и вследствие эти поездки отнимают у горожан много времени, зачастую значительно больше, чем это предусмотрено градостроительными нормами.

Центр большого города привлекает в дневное время огромные массы как жителей города, так и приезжих, в результате его дневное население значительно превосходит ночное. В «спальных» районах наблюдается обратная картина. Горожане выезжают в пригородную зону, особенно активно летом в выходные дни. Поэтому в конце недели численность населения города заметно сокращается. Таким образом, численность городского населения демонстрирует суточные, недельные и сезонные циклические колебания - пульсации.

В центре в результате процесса «ситизации» образуется во-ронка (снижение плотности), вокруг нее - максимум плотности, а к периферии она плавно снижается, иногда неодинаково на разных от центра направлениях.

При значительной социальной неоднородности население города образует территориальную общность людей. Все жители пользуются в целом городом и его пригородной зоной - местами приложения труда, сферой обслуживания, живут в условиях одного города. Все горожане вносят свой вклад в формирование городской среды, способствуя ее территориальной дифференциации и наделяя ее характерными особенностями. Общность проявляется в свойственных массам городских жителей способах проведения досуга, например, в посещении массовых мероприятий - спортивных состязаний, митингов, демонстраций, общегородских празднеств, концертов.

Экономическая база города. Она состоит из двух основных частей - градообразующих и градообслуживающих отраслей.

Градообразующие отрасли характеризуют производственный профиль города, его специализацию, место в общественном разделении труда, работу города для удовлетворения потребностей страны, региона, окружения самого города. Градообразующие отрасли, или градообразующая база, - та основа, которая вызывает город к жизни.

Градообслуживающие отрасли выполняют функцию обслуживания его населения. Они производят продукцию, потребляемую на месте. Нечеткость деления отраслей на градообразующие и градообслуживающие вызвана тем, что одни и те же предприятия могут выпускать продукцию как предназначенную для вывоза в другие центры и районы, так и рассчитанную на местного потребителя. В городах, привлекающих большие массы людей на временное жительство (например, в городах-курортах, где временное население может превышать по численности постоянное), типично обслуживающие отрасли выпускают

продукцию, потребляемую не только постоянными жителями, т.е. частично приобретают значение градообразующих.

Градообразующая база города может создаваться целенаправленно как взаимообусловленное сочетание производств в соответствии с теорией территориально-производственных комплексов. Так происходило формирование Набережных Челнов, Запорожья, Братска. Но чаще она складывалась из довольно обособленных, независимо, друг от друга возникавших объектов. Город в этом случае аккумулировал результаты частных ведомственных решений. Вследствие этого возникал конгломерат функционально, технологически слабо связанных между собой элементов, специализирующихся на разных стадиях производства и функционирующих в составе различных отраслевых систем.

Стремление разных отраслей и ведомств использовать город как интегральную градостроительную инфраструктуру, располагающую комплексом условий для развития многих производств, приводит к решениям, далеко не всегда учитывающим интересы города как целого, как среды для жизни людей. Это создает основу для столкновения интересов города и отрасли, территории и ведомства. В городе появляются плохо совместимые производства и виды деятельности, что усложняет его планировочную организацию.

Градообразующая база вместе со всем городом находится в процессе постоянной эволюции, причем именно она выступает в роли побудителя необходимых изменений. Наиболее распространенный вариант эволюции градообразующей базы, ее основные направления можно представить следующим образом (Г. Лаппо, И. Маергойз, З. Яргина):

- курс на многофункциональность, в промышленной сфере - на многоотраслевое производство;
- усиление комплексности, «обрастание» стержневой функции (или производства) дополнительными, вспомогательными и сопутствующими;
- возрастание доли нематериальной сферы (наука, культура, образование, управление) при сокращении доли материальной (промышленность, транспорт, стройиндустрия).
- совершенствование технологии (переход на новые технологии), повышение технического уровня;
- освобождение функциональной структуры от звеньев, ставших для города неуместными.

Последнее обстоятельство, связанное с изменениями структуры, И. Маергойз рассматривает как проявление саморазвития города, отторгающего те звенья своей экономической базы, которые были уместными для города на предшествующих этапах его развития, но перестали быть ими, когда город поднялся на более высокую ступень иерархии. В то же время структура наращивается за счет элементов, соответствующих новому положению города. Например, в крупных и крупнейших городах усиливается блок научно-технического прогресса, представленный наукой, проектированием, конструкторскими разработками, экспериментальными производствами в прогрессивных отраслях промышленности.

Подобная трансформация функциональной структуры подтверждает закон соответствия функциональной структуры рангу города, его месту в общественном разделении труда и территориальной организации общества.

Специализация города, определяемая отраслями градообразующей базы, особенности функциональной структуры служит основанием для функциональной типологии городов. Важный показатель при этом - степень развитости функциональной структуры. По этому

признаку города делятся на две больших группы - однофункциональные и многофункциональные. Первые - преимущественно малые и средние - существуют на основе какой-либо одной функции. Это могут быть промышленность, транспорт, наука, НИОКР (научные исследования, опытно-конструкторские разработки), отдых, лечение, туризм, а также административные, военно-стратегические или религиозные функции. Наиболее распространенные промышленные однофункциональные города нередко имеют градообразующую базу в виде одного крупного предприятия.

Когда ведущая функция стимулирует появление дополняющих ее отраслей и видов деятельности, полностью на нее ориентированных, то возникает функциональный тип, который можно назвать специализированным комплексом. Примером может служить город-курорт, в котором наряду с основными функциями - лечение, отдых, туризм - получают развитие наука (курортологическая), подготовка кадров (медиков, экскурсоводов, переводчиков), транспорт (экскурсионный), стройиндустрия, пищевая и сувенирная отрасли промышленности. Многофункциональные города различаются по соотношению непродуцированной и производственной сфер, по сочетанию различных блоков в рамках, каждой из них. Существенное значение имеет степень внутренней связи между элементами функциональной структуры, а помимо такого рода структурных характеристик с точки зрения геоурбанистики очень важно территориальное содержание функций [20]. Под этим понимается ориентация деятельности города в территориальном разрезе, обеспечение выпускаемой продукцией определенных регионов, предоставление услуг населению и хозяйству той или иной территории. Ориентация на обслуживание - производственное, научное, транспортное, в сфере строительства присуща городам - административным и организационно-хозяйственным центрам. К ним относятся столицы, центры экономических районов, краев и областей, низовых административных районов [20,21].

Сфера жизнеобеспечения. Она включает разнообразные отрасли социальной и технической инфраструктуры (транспорт, инженерные системы, жилье, сферу обслуживания), которые обеспечивают жизнь населения и функционирование экономической базы.

Социальная инфраструктура ориентирована на удовлетворение потребностей городского населения в различных видах обслуживания. Набор видов услуг, оказываемых населению, чрезвычайно широк, в связи с чем эта сфера имеет много отраслей.

Жилой фонд, удовлетворяющий одну из основных потребностей людей в жилище, формируется в соответствии с динамикой и структурой населения, которые в свою очередь зависят от типа, возраста и географического положения. Жилище, жилые образования (микро-районы и районы) состоят из жилой среды, ее планировочных, технических, гигиенических, эстетических элементов и свойств, которые в свою очередь во многом определяют качество города.

Транспорт обеспечивает взаимодействие всех городских подсистем. Необходимость в транспорте возникает при достижении городом достаточно больших размеров. Чем больше город, тем больше видов транспорта в нем используется. В городах-миллионерах к наземным видам транспорта - трамваю, автобусу, троллейбусу - присоединяется подземный - метрополитен.

Обеспечение города транспортом и организация в нем движения - одна из острых проблем в современных городах. Возрастание транспортных потоков требует создания системы мощных, обладающих большой пропускной способностью многополосных магистралей. Транспортные коридоры, связывая части растянувшегося города,

одновременно, пересекают его, осложняя взаимодействие расположенных по обе стороны от них территорий. В старинных городах, обладающих исторической средой, устройство таких транспортных коридоров невозможно, так как оно требует сноса большого количества зданий.

В странах Запада основным видом городского и пригородного транспорта является личный автомобиль. С одной стороны, это удобно, так как позволяет совершать поездки «от двери до двери». С другой - резко ухудшается состояние окружающей среды, поскольку автомобильный транспорт - основной загрязнитель городского воздуха. Кроме того, чрезвычайно обострилась проблема стоянок.

Наряду с транспортом инженерное обеспечение жизнедеятельности города включает системы водо- и энергоснабжения, очистки сточных вод, мусороудаления и утилизации отходов. Современный крупный город обладает сложными инженерными сетями и сооружениями, обеспечивающими производственные процессы и жизнедеятельность людей. Без транспорта и инженерного оборудования была бы невозможной достигнутая в современных городах-гигантах концентрация людей и производства. Все подсистемы города взаимосвязаны и развиваются в соответствии друг с другом. В то же время город как система отличается эластичностью. Соответствие его подсистем не носит жесткого характера. В результате естественного и механического движения население обновляется. Трудоспособные жители работают не только в пределах города, но и в пригородной зоне. Экономическая база привлекает на работу загородников, которые могут составлять 15-20% общего числа занятых на предприятиях и в учреждениях города. Часть звеньев транспортной и инженерной инфраструктуры (аэропорты, сортировочные станции, водопроводные, мусороперерабатывающие заводы и городские свалки и т.д.) обычно располагаются за городской чертой. Инженерные городские сети (электроснабжения, газоснабжения и др.) охватывают и территорию пригородов.

Система города характеризуется парадоксальностью. Составляющие его части, различаясь по возрасту, по степени инерционности и динамизма, в процессе эволюции показывают разную способность к изменению и разные темпы изменений. Возникает диспропорциональность, нарушается соразмерность, создается угроза системной организации. Уровень рассогласованности и, обусловленная им острота проблемы, могут быть различными. Таким образом, город постоянно находится в состоянии неравновесия и всегда стремится и прилагает усилия, чтобы достичь равновесия и сбалансированности.

Видному американскому географу Б.Берри принадлежит выражение, которое в геоурбанистике стало крылатым: «Город - система в системе городов». Наряду с интегральными системами городов - агломерациями, региональными системами, в которые входит как целое, занимая ту или иную ступень иерархии, город включается в более сложные «вышестоящие» территориальные социально-экономические системы отдельными своими элементами. Население города входит в более общую и широкую территориальную общность людей в пределах региона или страны, что существенно усложняет его формирование как саморазвивающейся системы.

Искусство управления развитием города состоит в том, чтобы при планировании тех или иных акций (например ограничения или, наоборот, стимулирования роста), при осуществлении крупных планировочных решений предугадать вызываемые ими последствия, среди которых могут быть и позитивные, и негативные. Представление о возможных последствиях позволит заблаговременно принять меры, предупреждающие негативные последствия или уменьшающие наносимый ими вред.

3.3. Градостроительная ценность территории города.

Градостроительная ценность территории – мера способности территории (недвижимости) удовлетворять необходимым общественным требованиям к ее состоянию и использованию

В настоящее время существует большое количество рейтингов градостроительной привлекательности территорий. Рассмотрим некоторые из них.

Рейтинг городов с самым высоким качеством жизни — рейтинг городов, ранжированный по уровню жизни. Примерами являются рейтинг международной консалтинговой компании в сфере человеческих ресурсов Mercer, а также рейтинг журнала The Economist.

Список Mercer основывается на результатах ежегодного сравнительного исследования 215 городов мира. Оценка производится на основе данных по 39 критериям, таким как политико-социальная среда, экономические показатели, наличие определенных ограничений (например, цензуры), качество системы здравоохранения, качество системы образования, доступность и стоимость жилья, культурная жизнь, климат и вероятность природных катаклизмов. За точку отсчёта со 100 баллами в рейтинге качества жизни в городах был принят Нью-Йорк.

Согласно рейтингу, Вена признана наиболее комфортным городом. В 2010 году на вершине рейтинга оказались в большинстве своем европейские города, за исключением трёх — Окленда, Ванкувера и Сиднея. В первой десятке находятся три немецких и три швейцарских города. Гонолулу оказался первым из американских городов (37-е место), Токио — первым из японских (40-е). Багдад замыкал список. Из последних 25 городов 15 находятся в Африке. Санкт-Петербург и Москва заняли 164 и 169 места соответственно. Столица России упомянута в трёх отрицательных категориях: «Наименее дружелюбный город» — 3-е место, «Самая плохая кухня» — 2-е место, «Самые плохо одетые жители» — 3-е место.

Аналитическое подразделение журнала The Economist, занимающееся подготовкой отчётов и рейтингов, Economist Intelligence Unit, для составления списка «самых пригодных для жизни городов» (англ. World's Most Liveable Cities) пользуется совокупностью источников, в том числе и исследованием Mercer. При подсчёте очков принимается во внимание доступность товаров, безопасность жизни, уровень образования и здравоохранения, культурная и экологическая привлекательность, а также эффективность инфраструктуры. При этом климатические условия, а также стоимость жизни не принимаются во внимание.

Обычно наивысших позиций удостоиваются города Австралии, Канады, Австрии, Финляндии и Новой Зеландии. В 2011 году Мельбурн поднялся со второго на первое место в рейтинге, став лучшим городом планеты, а занимавший пять лет подряд это место Ванкувер опустился на третье место из-за снижения показателей по инфраструктуре.

После публикации рейтинга 2011 года журнал получил множество отзывов, авторы которых связывали падение Ванкувера с авариями на шоссе Малахат, соединяющем Викторию, Нанаймо, Ванкувер, Камлупс и Ревелстоук. Однако представители журнала написали опровержение, в котором говорится, что проблемы на шоссе Малахат — это лишь часть осложняющейся обстановки на дорогах близ Ванкувера.

В первой десятке присутствует четыре австралийских, три канадских и два европейских города. Высшее, двенадцатое место среди городов Азии занимает японский мегаполис Осака. Столица Японии, Токио, занимает 18 место.

В Европе высоких оценок также удостоились Женева (11), Париж (16), а Лондон, поднявшийся на одно место, занял 53 позицию. Среди городов США наивысшие места заняли Гонолулу (26), Питсбург (29) и Лос-Анджелес (44). Нью-Йорк занял 56 место.

Худшими городами мира (в порядке убывания рейтинга) были названы Порт-Морсби, столица Папуа — Новой Гвинеи, Дакка, столица Бангладеш, и Хараре, столица Зимбабве.

В России Институт территориального планирования Урбаника регулярно проводит оценку привлекательности городов страны.

Рейтингование производится по ста крупнейшим городам России. Сформированы две группы показателей — качество развития городской среды и стоимость жизни в городе. Большинство применяемых показателей рейтинга — расчетные и основываются на отборе порядка 25 статистических индикаторов. По каждому показателю города рейтинговались по отношению друг к другу, на основе расчетов составлен сводный рейтинг. В свободном доступе размещены данные по ранжированию (занятым местам) городов в разрезе каждого из 14-ти показателей рейтинга по отдельности, что позволяет более четко идентифицировать для каждого города-участника рейтинга «сферы лидерства» и «сферы отставания».

Методология рейтинга.

1. Качество городской среды

Обеспеченность жильем на человека --> 10 баллов

Наличие современных форматов потребления --> 7,5 баллов

Уровень загруженности городских дорог --> 7,5 баллов

Уровень преступности --> 1 балл

Освещенность города --> 5 баллов

Внешняя транспортная доступность --> 6 баллов

Уровень городского благоустройства --> 5 баллов

Степень благоприятности природных условий --> 5 баллов

Уровень экологического загрязнения --> 3 балла

2. Стоимость жизни

Возможность приобретения собственного жилья --> 10 баллов

Возможность аренды однокомнатной квартиры --> 10 баллов

Уровень расходов на потребление --> 10 баллов

Уровень расходов на оплату ЖКХ --> 10 баллов

Покупательская способность населения --> 10 баллов

Согласно рейтингу Урбаника в 2012 году первое место занял Краснодар – 77,5 баллов, Сургут – второе (72,2), Екатеринбург – третье (67,4). Москва – 48 место, Петербург – 19, Казань – 20.

Причины успеха Краснодара:

1. Высокий уровень обеспеченности современными форматами потребления
2. Низкий уровень преступности
3. Благоприятные природные условия
4. Высокий уровень доходов по отношению к потребительской корзине
5. Высокий уровень потребительских расходов населения
6. Высокий уровень обеспеченности жильем
7. Высокий уровень развития внешнего транспорта

ТЕМА 4. ГОРОД КАК СИСТЕМА ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- 4.1. Город как система.
- 4.2. Зонирование территории города.
- 4.3. Критерии зонирования территории города.
- 4.4. Признаки зонального расположения объектов недвижимости.

Ключевые слова, глоссарий

Зонирование представляет собой деятельность по разделению территории муниципального образования на зоны, с установлением для каждой из них правового режима градостроительного использования – градостроительного регламента; градостроительное зонирование материализуется в правилах землепользования и застройки.

Функциональное зонирование – дифференциация территорий города по характеру использования

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные размеры участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции, а также ограничения использования участков и объектов капитального строительства;

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Методические рекомендации по изучению темы

В результате изучения материала студент должен понимать, как и для чего осуществляется зонирование территории города, знать критерии зонирования городской территории, а также владеть информацией о признаках зонального расположения объектов недвижимости.

4.1. Город как система

Целесообразность системного подхода к проблеме жизнеобеспечения крупных промышленных центров вытекает из огромного разнообразия и сложности факторов, элементов инфраструктуры, связей между ними, влияющих как на эффективность управления городами, так и на качество жизни его населения.

Отметим прежде всего, что город вообще - это относительно самостоятельная, юридически оформленная сложная динамическая территориальная, экономическая и социальная система, в которой воспроизводятся экономические, социальные, политические,

идеологические, управленческие, демографические, этнические, экологические, правовые градостроительные, градообслуживающие и другие отношения жизнеобеспечения; система с особенностями своего формирования, развития и функционирования, многообразными связями с внешней средой.

Таким образом, город - это не только место совместного проживания людей. Он объединяет сообщество в систему, состоящую из различных элементов (экономика, культура, политика, экология, пронизанную социальными отношениями), функционирование которых направлено на достижение глобальной цели - рост качества жизни каждого человека.

Все элементы представленной системы находятся в тесной взаимосвязи и взаимообусловленности. Игнорирование хотя бы одного из них приводит к деградации всей системы, сопровождается тяжелыми экологическими, социальными, экономическими и политическими последствиями.

Объединение элементов и подсистем осуществляется по единым принципам на всех уровнях.

Опишем принципы объединения подсистем и элементов в целереализующую систему - общие для любого уровня.

Функциональный принцип: подсистемы предназначены и обеспечивают своими целевыми функциями, т.е. интегральными направлениями деятельности и результатами, реализацию глобальной цели системы.

Организационный принцип: подсистемы связаны организационно и соподчинены между собой так, чтобы наилучшим образом обеспечить реализацию главной цели.

Ресурсный принцип: подсистемы обеспечены всеми необходимыми ресурсами (материальными и нематериальными) для выполнения своих целевых функций и связаны между собой ресурсными потоками.

Технологический принцип: подсистемы имеют собственные технологии для функционально необходимого преобразования ресурсов; подсистемы связаны между собой общесистемными технологическими преобразованиями ресурсов, необходимыми для целереализации.

Таким образом, принципы объединения элементов (подсистем) формируют четыре основных типа структурных связей:

- функциональную конфигурацию связей;
- организационную конфигурацию связей;
- ресурсную конфигурацию связей;
- технологическую конфигурацию связей.

Покажем, как структурируется и описывается система город на базе рассмотренной версии системного подхода.

Содержание понятия "город" имеет много разнообразных трактовок. Общефилософское его толкование связано с представлением о некоторых обобщенных принципах, направляющих познание сложных систем по пути изучения внутренних динамических характеристик и структур. Термин "город" используется также для обозначения одной из основных функций управления, которая реализуется в создании и совершенствовании системы, поддержании порядка в ее функционировании. Наконец, "город" отождествляется с социальной системой. Подтверждением является множество определений, встречающихся в литературе, таких как, например, "город - социальная общность, в которой существует функциональное разделение труда, направленное на

достижение общей цели жизнеобеспечения населения". С этой точки зрения к социальной общности можно отнести политические организации, производственно- хозяйственные, творческие, учебные и др. Однако, несмотря на их большое разнообразие, необходимо сформулировать ряд признаков, отражающих сущность данного понятия.

Во-первых, социальная организация- это объединение людей с различными специфическими функциями и ролями. Во-вторых, социальная организация создается и функционирует для достижения общей цели, объединяющей людей для реализации определенных социальных потребностей и, в первую очередь, достижения социальной стабильности, справедливости и защищенности. В-третьих, наличие организационной структуры, позволяющей осуществлять совместную деятельность людей в направлении достижения единой цели. Взаимодействие позволяет интегрировать деятельность людей, способствует формированию организации как единого целого, имеющего качественно новые свойства, не сводимые к сумме свойств, входящих в него частей. Таким образом, город, как социальная система представляет собой относительно автономную группу людей с четко структурированной совместной деятельностью, функционирующую для реализации социальных интересов обусловленных общей целью.

Среди элементов, составляющих структуру города, особо выделим роль экономики как сложной самостоятельной подсистемы выполняющей ведущую роль в жизнеобеспечении населения. Структура экономической системы дает представление о взаимосвязях ее элементов, кругообороте финансов, товаров и услуг, обеспечивающих жизнедеятельность населения.

Как экономическая система, город также может характеризоваться рядом признаков. Во-первых, он имеет определенные границы, позволяющие существовать автономно от других формирований подобного рода и не рассеяться в окружающей среде. Границы определяются территорией, названием, организационной структурой и др. Во-вторых, город, как экономическая система характеризуется совокупностью применяемых ресурсов, а также их качеством. В-третьих, используемым потенциалом. В-четвертых, общей целью объединения и функционирования всей совокупности ресурсов.

Таким образом, город, как экономическая система представляет собой объединение совокупности применяемых ресурсов для достижения единой цели, обусловленной общей глобальной целью развития страны.

4.2. Зонирование территории города.

Функциональное зонирование – дифференциация территорий по характеру использования, т. е. по типу функционального назначения. Районы расселения делятся на зоны различного хозяйственного освоения (зоны городского строительства, зоны сельского, лесного хозяйства, рекреационные зоны, природные заповедники). Города и сельские населенные места подразделяются на производственные и жилые зоны. В настоящее время появились территории полифункционального назначения (административно-общественные зоны, интегрированные селитебно-производственные зоны, научные и учебные зоны).

Разделение территории города на четкие функциональные зоны не всегда было характерно для города, в допромышленных городах можно наблюдать пространственное совмещение функций. Появление нового принципа организации города (функционального зонирования) связано с промышленной революцией в Европе.

Впервые принцип функционального зонирования был сформулирован Т. Гарнье в 1903 г. Новизна заключалась в ясном разграничении функций и процессов в городе и, как следствие, в новых приемах организации жилого пространства и транспортно-пешеходного движения. Гарнье предложил пространственно обособить: жилье, труд, отдых, обучение, движение.

Постепенно принцип функционального зонирования завоевывает умы профессиональных архитекторов и принимается на вооружение градостроительной теорией и практикой.

Значительный вклад в теоретическую разработку и популяризацию идей функционального зонирования был внесен CIAM (Международный Конгресс Современной Архитектуры):

1928 г. конгресс CIAM, выдержка из декларации: “...Градостроительство – организация функций коллективной жизни...”.

1933 г. конгресс CIAM – принятие Афинской Хартии, выдержка из декларации: “...Функциональное зонирование – главный принцип градостроительства...”.

Принцип функционального зонирования предполагает сведение всего многообразия процессов, происходящих в городе, к обобщенной схеме (рис. 4.2.1).

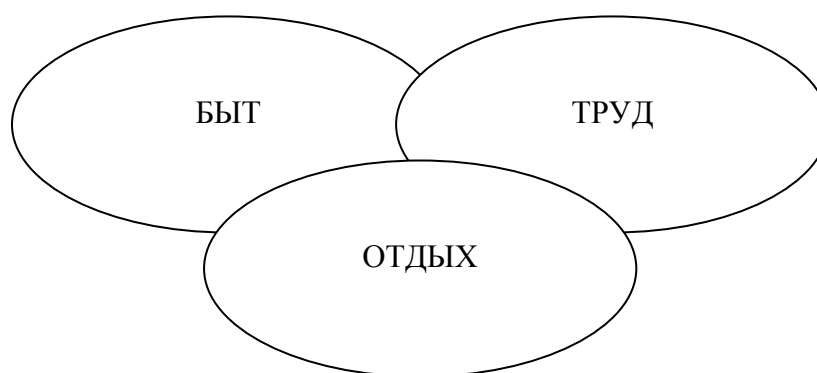


Рис. 4.2.1. Принцип функционального зонирования

В настоящее время принцип функционального зонирования закреплён в градостроительном законодательстве и применяется в градостроительной практике.

Основные функциональные зоны:

- селитебная (занимает около 50% города, в селитебной зоне можно выделить жилую и общественно-деловую зоны);
- промышленная;
- складская;
- коммунальная;
- зона инженерной и транспортной инфраструктуры;
- рекреационная.

В конце XX в. принцип функционального зонирования подвергается критике специалистов из-за не способности отобразить всю сложность взаимодействий внутри города.

Подобная критика обусловлена как элементарностью формулы «труд-быт-отдых», так и происходящими в городах процессами: смещением трудового баланса, интеграцией и появлением новых функций, развитием города по вертикали (вертикальное зонирование) и др.

Функциональная модель города не учитывает расстояние (доступность) от центра города и интенсивность происходящих на территории процессов. Для преодоления данных недостатков предложен принцип (модель) поясного зонирования, который призван дополнить функциональный взгляд на развитие города.

Поясное зонирование.

поясное зонирование – зонирование по интенсивности использования территорий, степени насыщенности ее различными функциями.

Центральная зона – самый многофункциональный элемент, с высокой концентрацией различных функций, фокус общественной жизни города, наиболее интенсивно освоенная территория с высокой градостроительной ценностью.

Периферия – территория города, для которой характерна наименьшая плотность и узкий набор функций, связь с центром затруднена (расстояние, естественные или искусственные преграды), наименее интенсивно освоена, с низкой градостроительной ценностью.

Срединная зона – плотность функций и интенсивность освоения меньше, чем в центральной зоне, но больше, чем на периферии.

Отдаленная периферия – минимальный набор функций (пригородные территории).

По мере развития города (территориального расширения или реконструкции) границы поясных зон трансформируются. На изменение конфигурации границ поясных зон непосредственно влияет развитие планировочной структуры (каркаса) города. Поясные зоны расширяются поглощая друг друга (центральная расширяется за счет срединной, срединная за счет периферии и т.п.).

В современном градостроительном законодательстве РФ существует понятие градостроительного зонирования территории. Этот вид зонирования призван определить характер перспективного развития различных территорий города в целях оптимального функционирования всей градостроительной системы. Данный вид зонирования должен отражать и учитывать максимальное число факторов, влияющих на развитие территорий.

4.3. Критерии зонирования территории города

Критерии зонирования территории города определяются тремя основными факторами:

- 1) Функциональный
- 2) Правовой
- 3) Экономический (ценовой)

Далее рассмотрим каждый из этих факторов.

На территории города могут быть выделены следующие зоны, различные по своим функциям:

Селитебная территория - территория, предназначенная для жилья. На селитебной территории могут размещаться микрорайоны и жилые кварталы, предприятия культурно-

бытового обслуживания, отдельные безвредные предприятия, улицы, площади, озеленение, склады, устройства транспорта, резервные территории.

Промышленная зона включает промышленные предприятия, об-служивающие их культурно-бытовые учреждения, улицы, площади, зеленые насаждения.

Зона отдыха - парки, лесопарки, спортивные сооружения.

Санитарно-защитная зона – территория пространственного разграничения селитебных и промышленных районов.

Транспортная зона – территория размещения водного, воздуш-ного, автомобильного и железнодорожного транспорта.

Складская зона - территория складских сооружений.

Правовое зонирование территории города — это базовый юридический инструмент регулирования отношений в сфере использования и строительного обустройства земельных участков и иных объектов недвижимости в условиях рынка. Правовое зонирование действует как механизм реализации планов градостроительного развития, намерений местного сообщества граждан по созданию благоприятной среды проживания.

Правовое зонирование — это процесс подразделения городской территории на определенное число зон с установленными границами. Для всех зон и применительно к каждому земельному участку, в этих зонах расположенному, определяются правила использования и строительного изменения недвижимости. Эти правила включают:

а) виды разрешенного использования объектов недвижимости (владельцы вправе избирать приемлемые для них виды использования, а также менять их в зависимости от конъюнктуры рынка; в специально оговариваемых случаях для этого требуется соблюдать определенные условия и согласовывать критерии непричинения ущерба сопряженным владениям);

б) предельные (минимальные и/или максимальные) показатели площади и линейных размеров (по ширине и длине) земельных участков;

в) предельные параметры разрешенного строительства на земельных участках:

- минимальные отступы построек от границ земельных участков,
- максимальные показатели:
- высота/этажность построек;
- процент застройки участков (отношение площади поверхности участка, занятой строениями, ко всей площади земельного участка);
- коэффициент использования земельных участков (отношение суммарной площади пола всех строений — существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно, ко всей площади земельного участка);
- показатели мест парковки автомобилей, иные показатели и требования.

Правовое зонирование осуществляется органами местного самоуправления, а его результаты оформляются в виде местных нормативных правовых актов, например Правил землепользования и застройки города, поселения. Эти акты имеют обязательную юридическую силу и подлежат исполнению всеми субъектами, осуществляющими изменения объектов недвижимости или причастными к этому процессу, - административными органами надзора и контроля, владельцами недвижимости, инвесторами, застройщиками, подрядчиками. Правила являются основанием для разрешения споров в судебном порядке.

Указанные нормативные правовые акты обычно содержат текстуальную и картографическую части. Текст включает юридические нормы и описание процедур,

связанных с подготовкой и осуществлением строительных изменений объектов недвижимости. Картографическая часть обычно включает карту (карты) правового зонирования городской территории, а также описание требований и ограничений по использованию и строительному изменению недвижимости в границах выделенных территориальных зон – градостроительный регламент разрешенного использования.

Территориальное экономическое зонирование следует увязывать исключительно с кадастровым делением города. Районирование города обычно связывают с кварталами БТИ. Существуют различные подходы к выделению экономических зон города.

Число зон должно соответствовать количеству частей территории, имеющих различную градостроительную ценность. Эти зоны различаются в первую очередь удобством проживания, поэтому стоимость аналогичных объектов недвижимости в экономических зонах будет различной.

Территориально-экономическое зонирование – это дифференциация городской территории на зоны в соответствии с ее комплексной экономической оценкой. Территориально-экономические оценочные зоны (ТЭОЗ) – относительно однотипные участки территории города, ограниченные естественными или искусственными преградами и имеющие определенную качественную, экономическую и социально-экономическую ценность. Они различаются этапами застройки, архитектурно-планировочной структурой, системой основных магистралей, уровнем инженерного обустройства, транспортного обеспечения, коммунального обслуживания и природными факторами. При установлении границ ТЭОЗ принимают во внимание прохождение крупных магистральных дорог, полосы отчуждения железнодорожных линий, линии высоковольтной электропередачи, газопроводы высокого давления, реки и акватории крупных водоемов, зеленые массивы.

Оценочные зоны характеризуются базовыми ставками земельного налога и арендной платы. При необходимости вводят систему поправочных коэффициентов к базовым ставкам платежей, при этом учитывают динамичные показатели, влияющие на оценку городских земель и достаточно широко изменяющиеся внутри оценочных зон.

ТЕМА 5. ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

5.1. Факторы расположения объектов недвижимости

5.2. Анализ факторов

Методические рекомендации по изучению темы

В результате изучения материала студент должен знать факторы расположения объектов недвижимости, а также уметь анализировать факторы, влияющие на расположение объектов недвижимости.

5.1. Факторы расположения объектов недвижимости

После выбора участка для промышленной зоны и селитебной территории в соответствии с заданием на проектирование составляется несколько возможных вариантов схем размещения селитебной территории путем сопоставления и сравнительного анализа различных решений выбирается лучшее и наиболее обоснованное. Совершенно очевидно,

что для этого необходимо иметь топографические планы на точной геодезической основе, составленные путем горизонтальной и вертикальной съемки, или обработанные материалы аэрофотосъемки, служащие исходными данными для проекта.

Серьезная задача при размещении селитебной территории - найти наиболее целесообразное взаиморасположение жилой и промышленной зон на участке, что позволит с самого начала правильно определить характер планировки, размещение линий связи, направления транспортного движения и установить зоны санитарных разрывов.

При решении вопроса о расположении селитебной территории и промышленных зон следует исходить из следующих основных условий:

- промышленная территория занимает периферийное положение и размещается вне селитебной территории с учетом устройства требуемой санитарно-защитной зоны;
- город и промышленное предприятие находятся друг от друга на минимально близком расстоянии: разрывы устанавливаются в зависимости от класса опасности предприятия ;
- город и предприятие соединяются короткими и удобными путями сообщения;
- город размещается по отношению к промышленному предприятию с учетом господствующих ветров (с наветренной стороны);
- при размещении поселка и промышленного предприятия учитывается их дальнейший территориальный рост;
- город располагается на более возвышенном месте, чем промышленное предприятие, во избежание стока в город загрязненных производственных вод;
- город располагается выше по течению реки, чем промышленная территория;
- городские сети теплофикации, канализации и водопровода объединяются с заводскими сетями.

Циклы развития среды местоположения недвижимости:

- рост;
- стабильность (зрелость);
- упадок (ухудшение);
- зарождение (обновление).

5.2. Анализ факторов

Местоположение является одним из главных факторов, обуславливающих вид использования объекта недвижимости. Характеристики местоположения являются базисом для изучения среды, в которой будет функционировать объект.

Целью анализа местоположения является определение потенциала объекта для различных видов использования или дальнейшей эксплуатации и влияния внешних характеристик на концепцию и различные параметры проекта, определение ограничительных факторов, препятствующих развитию объекта недвижимости.

Методология построения ценовых карт как первых вариантов «зонирования» исходит из постулата, что цена определяет местоположение. Это объясняется тем, что рынок недвижимости - структура инертная. Потому ценовые карты в большей мере определяют текущее положение дел, выделяют сравнимые области по уровню средних цен предложения, сформировавшиеся на рынке под влиянием спроса и предложения. То есть ценовые карты отвечают на вопрос «сколько это сейчас стоит». В рамках конкретного момента времени

характеристика «местоположение» фиксировано, кластеры определены, и в зависимости от сложившихся в них ценах могут быть отнесены к той или иной зоне (цена определяет зону).

Методология построения зонирования в полном смысле этого слова, напротив, исходит из понимания того, что местоположение определяет стоимость объекта недвижимости, ввиду того, что зонирование - «документ», более нацеленный на перспективу, в котором учитывается как текущая ситуация, которую отражают цены, так и факторы локального уровня. Тут «местоположение» - условно-переменная величина во времени. Эволюция городского пространства приводит к объективной его дифференциации: уровни развития социальной инфраструктуры, транспортная доступность, экология различных районов изменяются. Соответственно, местоположение становится комфортнее и повышаются цены, а не наоборот.

Таким образом, для построения полноценного, объективного зонирования необходимо, по сути, соединить методы ценового зонирования и внедрить модель оценки влияния факторов локального уровня, разрешив и устранив технические проблемы присущие первому.

Существуют некоторые различия в методиках построения ценовых карт у разных авторов, но в общем виде алгоритм действий можно представить следующим образом.

На основании данных о ценах предложения производится формирование выборок исходя из принадлежности объекта к той или иной территории (как правило, к привязке к административно территориальному делению, т.е. району, микрорайону) и расчет для каждой такой территории некоторого усредненного значения.

Затем полученные значения «рейтингуются» и путем разбиения на несколько диапазонов разносятся в разные так называемые «зоны», которым, как правило, присваиваются собственные наименования.

Данный подход наиболее прост, понятен, но, в процессе своего практического применения сталкивается с рядом проблем.

В этой связи можно выделить 3 основные проблемы в рамках ценового зонирования, стоящие наиболее остро:

1) Проблема формирования наполнения выборок;

Местоположение влияет на стоимость объекта недвижимости. Но стоимость определяется и его внутренними характеристиками. Как «вычленить» вклад в стоимость именно местоположения?

Самый распространенный метод - формирование выборки из объектов, идентичных по своим характеристикам, различающихся лишь местоположением. С точки зрения теории подход «идеален», однако на практике осуществить его сложно.

2) Вторая проблема - необходимость аргументированного использования иерархических уровней в зонировании.

Корни проблемы вытекают из того, что города как основная форма расселения, существенно различаются своей структурой (формой).

В таблице приведены виды форм городов, выделяемые специалистами в сфере градостроительства, а также особенности, которые это накладывает на процесс зонирования их территории.

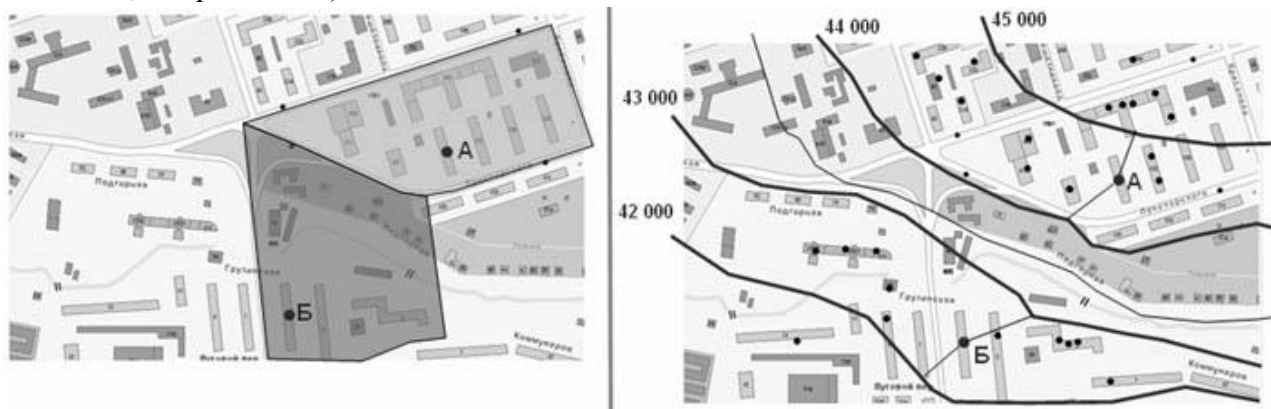
Форма (структура) города	Особенности процесса зонирования
Полосовидная	Местоположение в основном определяется удаленностью от центра города и транспортной доступностью. Роль локальных центров менее выражена.
Многоядерная	Сформированный и выраженный центр города. Но велика роль локальных центров.
Радиально-Кольцевая	Местоположение в основном определяется удаленностью от центра города. Локальные центры значительно менее развиты в сравнении с центром.
Компактная	Роль зонирования снижена. Дифференциация стоимости в зависимости от удаленности от центра незначительна. Однако велика роль локального уровня и характера застройки. Пример - Березники.
Расчлененная	Роль зонирования максимальная. Широкий разброс жилых массивов. Неравномерность развития территорий внутри районов. Формирование локальных центров. Высокая значимость транспортной доступности и локального уровня в целом.

3) Наиболее сложная проблема - проблема необходимости сужения кластера «до точки».

Данная проблема проявляется при применении результатов зонирования в оценочной практике в рамках сравнительного подхода. Суть проблемы состоит в том, что каким бы не были кластеры (территории внутри которых производится расчет выборок), всегда будет их стык, граница. Соответственно идентичные по своим внутренним характеристикам объекты располагаются в смежных кварталах, которые попадают в разные зоны.

Вариантом решения может служить отход от кластерного зонирования. По аналогии с картой изоальт в географии (изоальты условные линии, проводимые с определенным «шагом» и фиксирующие высоту каждой точки земной поверхности над уровнем моря).

Для целей зонирования можно использовать карту изопрет (от лат. «iso» - равный и «pretium» - цена, см. рис. ниже):



На практике используя фрагмент данной карты, можно производить расчет поправочных коэффициентов для объектов недвижимости, расположенных в любой точке земной поверхности (графическим методом, через соотношение длин касательных, проведенных из сравниваемых объектов (на карте их местоположение отмечено точками А и Б) к ближайшим изопретам). Вторая неотъемлемая часть построения полноценного зонирования – оценка локального уровня.

Определение коэффициента на локальном уровне методологически является наиболее трудной проблемой. Некоторые попытки решения данной проблемы опять же предлагались и апробировались в работах экспертных групп и специалистов г. Москвы и г. С. Петербурга (Кулаков К.Ю., Грибовский С.В.), но, тем не менее, они не отражают полной картины оценки локального уровня. Поэтому было принято решение о разработке собственной модели анализа местоположения объекта недвижимости на локальном уровне для г. Перми.

Общий алгоритм модели выглядит следующим образом:

1) определение перечня факторов, оказывающих влияние на стоимость недвижимости на локальном уровне (в пределах смежных кадастровых кварталов);

2) количественная формализация степени влияния этих факторов, как по подробной модели (где заданы конкретные значения удаленности), так и по упрощенной модели (где значения удаленности условно заданы как «большая», «малая» и «средняя»);

3) собственно расчет коэффициента локального уровня по кадастровым кварталам.

Иерархическая структура анализа среды местоположения объекта инвестиций, выглядит следующим образом:

- I зональный уровень, т.е. позиционирование района, в котором расположен участок в масштабах всего города;

- II зональный уровень, т.е. определение ценности местоположения того микрорайона, в котором размещается участок в границах района города;

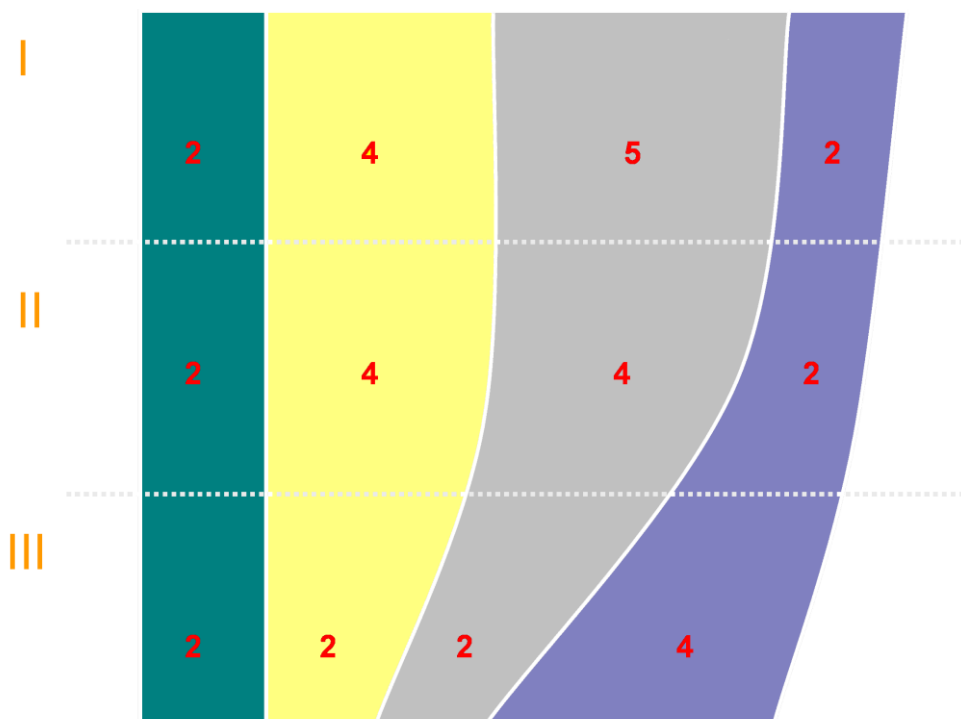
- локальный уровень – непосредственно анализ участка и прилегающих кварталов.

Факторы и показатели, учитываемые при анализе каждого уровня:

Факторы и показатели	I зональный уровень
Административные	<ul style="list-style-type: none"> - административно-территориальное деление города - градостроительное зонирование и правила землепользования - Генеральный план развития территории города - земельный кадастр
Демографические	<ul style="list-style-type: none"> - плотность населения в сравнении с другими районами города - процент трудоспособного населения
Экономические	<ul style="list-style-type: none"> - уровень доходов населения - процентные ставки по кредитам - доля вводимого жилья в масштабах города - цены на строительном рынке - цены на рынке купли-продажи/аренды
Условия окружающей среды	<ul style="list-style-type: none"> - обеспеченность транспортными сетями по времени - обеспеченность транспортными сетями по расстоянию
Факторы и показатели	II зональный уровень
Административные	<ul style="list-style-type: none"> - административно-территориальное деление района на микрорайоны - градостроительное зонирование района и определение его «точек роста» - сравнительный анализ микрорайонов: площадь, плотность застройки, местоположение относительно друг друга,

	общее число объектов недвижимости в пределах их административных границ, -разрешенные виды использования для кварталов оцениваемого микрорайона
Демографические	<ul style="list-style-type: none"> - распределение населения по микрорайонам в масштабах района - уровень преступности, криминогенная обстановка в микрорайонах
Экономические	<ul style="list-style-type: none"> - уровень доходов населения - сравнение вторичных рынков недвижимости микрорайонов: типизация объектов жилой недвижимости по классам качества и коммерческой недвижимости по сегментам - доля новостроек и строящихся объектов по микрорайонам - цены на рынке купли-продажи/аренды по микрорайонам
Условия окружающей среды	<ul style="list-style-type: none"> - степень транспортной интеграции микрорайонов внутри района, число транспортных магистралей их попарно соединяющих - состояние дорожного полотна магистралей районного значения
Факторы и показатели	Локальный уровень
Административные	<ul style="list-style-type: none"> - перечень кадастровых кварталов микрорайона и определение границ локального уровня - разрешенные виды использования для оцениваемого земельного участка
Демографические	<ul style="list-style-type: none"> - плотность населения в пределах локации и его половозрастной состав - социальный статус населения в пределах локального уровня
Экономические	<ul style="list-style-type: none"> - характер застройки квартала, удаленность от кварталов ветхого жилья - плотность застройки квартала
Условия окружающей среды	<ul style="list-style-type: none"> - состояние дорожного полотна ближайших магистралей - удаленность от остановки общественного транспорта - удобство подъезда и парковки - экологическая обстановка, удаленность от

	<p>промышленных объектов и зон специального назначения, инженерных и транспортных инфраструктур, рекреационных зон, объектов социального назначения, объектов общегородского масштаба и математическое выражение степени их влияния</p>
--	---



Демографические Административные Экономические Условия окружающей среды

Рис. 5.2.1. Роль факторов различных групп, анализируемых на каждом иерархическом уровне ценности местоположения

Модель оценки ценности местоположения – расчет интегрированного коэффициента ценности местоположения выглядит следующим образом.

$$K_{\text{инт}} = \frac{K_I + K_{II} + K_{\text{лок}}}{3}$$

где:

$K_{\text{инт}}$ – интегрированный коэффициент ценности местоположения;

K_I – коэффициент ценности местоположения первого зонального уровня;

K_{II} – коэффициент ценности местоположения второго зонального уровня;

$K_{\text{лок}}$ – коэффициент ценности местоположения на локальном уровне

Определение коэффициента ценности местоположения I зонального уровня:

$$K_I = \frac{C_M}{C_{\text{лок}}}$$

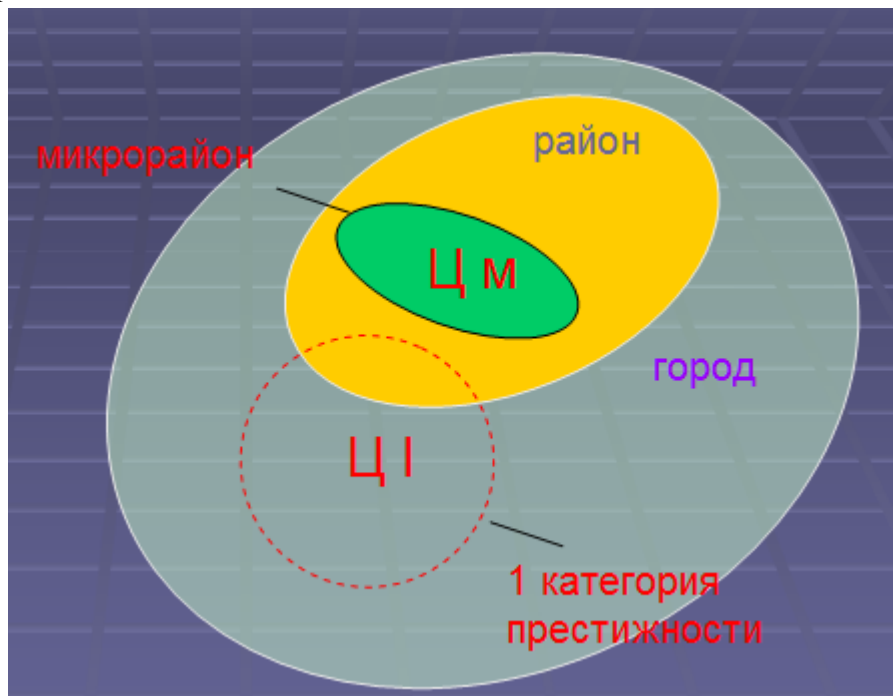
ЦІ

где:

К І – коэффициент ценности местоположения по І зональному уровню

Ц м – средняя цена предложения 1 кв.м. недвижимости в границах микрорайона

Ц І - средняя цена предложения 1 кв.м. недвижимости в границах территории, относящейся к І категории престижности местоположения



Определение коэффициента ценности местоположения II зонального уровня.

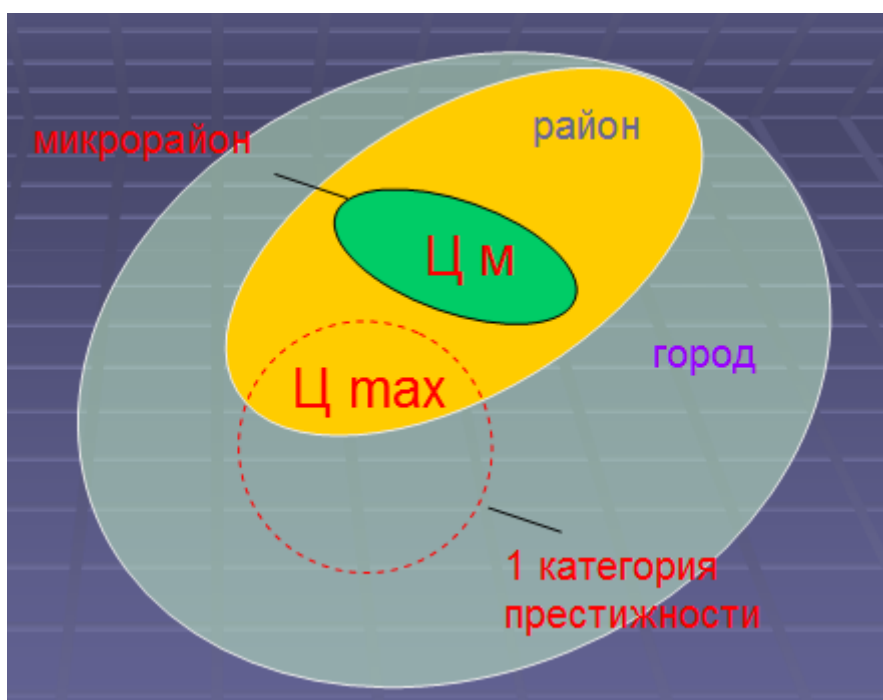
$$K_{II} = \frac{C_m}{C_{max}}$$

где:

К II – коэффициент ценности местоположения по II зональному уровню;

Ц м – средняя цена предложения 1 кв.м. недвижимости в границах микрорайона;

Ц max - средняя цена предложения 1 кв.м. недвижимости в границах территории, относящейся к наивысшей категории престижности в масштабах района города.



Модель определения коэффициента локального уровня

Наименование фактора	Количественная оценка						
	50 м.	100 м.	200 м.	400 м.	600 м.	800 м.	1000 м.
остановок общественного транспорта	1,1	1,05	1	0,95	0,92	0,9	0,87
транспортных магистралей общегородского назначения	0,95	0,98	1	1,05	1,1	1,15	1,17
объектов общегородского масштаба	0,95	0,98	1,05	1,18	1,15	1,13	1
кварталов ветхого жилья	0,95	0,97	0,98	1	1	1	1
объектов социальной инфраструктуры	0,95	1	1,1	1,05	1	0,98	0,94
промышленных объектов	0,7	0,8	0,85	0,88	0,9	0,94	1
зон инженерных, транспортных инфраструктур	0,85	0,88	0,9	0,93	0,95	0,97	1
рекреационных зон	1,02	1,08	1,1	1	1,07	1,06	1,04
зон специального назначения	0,8	0,87	0,89	0,95	0,97	0,99	1

ТЕМА 6. ПАСПОРТИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И ФОРМИРОВАНИЕ КАДАСТРА ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

- 6.1. Подходы к эксплуатации жилищного фонда.
- 6.2. Паспортизация. Основные принципы паспортизации. Назначение паспортизации. Правовые аспекты паспортизации.
- 6.3. Организация системы паспортизации. Порядок и этапы паспортизации.
- 6.4. Формирование кадастра городских территорий.

Ключевые слова, глоссарий

Жилищный фонд - это совокупность всех жилых помещений независимо от формы собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития и др.), служебные жилые помещения, квартиры и иные помещения, предназначенные (пригодные) для проживания.

Паспортизация - информационно-правовая система сбора, накопления, хранения, учета и доведения до потребителей сведений о состоянии, использовании и ценности жилищного фонда города.

Паспорт на жилое помещение - комплексный документ, включающий сведения о правоустанавливающих документах, технические, социально - экономические, экологические параметры, показатели потребительского качества, правила, требования и условия по безопасной эксплуатации.

Кадастр городских земель представляет собой систематизированный свод сведений о природном, экономическом, хозяйственном, правовом и экологическом положении городских земель.

Государственный городской кадастр представляет собой официальные сведения, детальные описания всех кадастровых объектов, расположенных на городской территории. Эта система предназначена для оперативного, полного и качественного удовлетворения всех запросов организаций и органов управления городом кадастровой информацией.

Методические рекомендации по изучению темы

В результате изучения материала студент должен знать особенности осуществления эксплуатации жилищного фонда, владеть информацией о принципах паспортизации жилого фонда и ее правовых аспектах, ориентироваться в вопросах организации системы паспортизации и ее этапах, ориентироваться в особенностях формирования кадастра городских территорий.

6.1. Подходы к эксплуатации жилищного фонда

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) в решающей степени формирует среду обитания человека. В современных городах состояние ЖКХ определяет уровень цивилизованной жизни. От того, в каких условиях мы проживаем, зависит наше внутреннее состояние, наличие минимума коммунальных услуг – есть гарантия успеха в производстве, науке, учебе, это залог нашего здоровья и благополучия.

Степень развития и объем деятельности коммунального хозяйства непосредственно влияют на уровень благосостояния населения, бытовые условия его жизни, санитарно-

гигиенические условия и чистоту водного и воздушного бассейнов, а также на уровень производительности труда.

Жилищное и коммунальное хозяйство представляет собой многоотраслевое хозяйство, в котором переплетаются все социально-экономические отношения по жизнеобеспечению населения и удовлетворению потребностей производственных отраслей и сферы услуг. Оно включает в себя взаимозависимые, но в то же время и достаточно автономные предприятия и организации социальной и производственной сферы, чья деятельность прямо или косвенно связана с удовлетворением потребностей населения в жилье и коммунальных услугах.

Организации жилищно-коммунального хозяйства – это предприятия, учреждения и организации вне зависимости от организационно-правовой формы, формы собственности и ведомственной подчиненности, оказывающие жилищно-коммунальные услуги соответствующим категориям потребителей.

Они являются важнейшей частью территориальной инфраструктуры, определяющей условия жизнедеятельности человека, прежде всего комфортность жилища, его инженерное благоустройство, качество и надежность услуг транспорта, связи, бытовых и других услуг, от которых зависят состояние здоровья, качество жизни и социальный климат в населенных пунктах.

ЖКХ обуславливает своеобразие и специфику его деятельности, которая чрезвычайно многогранна: это эксплуатация жилищ, теплоэнергетика, газовое и гостиничное хозяйство, городское освещение, электрический транспорт, банно-прачечное, гражданское и оздоровительное обслуживание, комплексное благоустройство и санитарная очистка поселений, зеленое строительство, промышленное производство цветов, монтаж, капитальный ремонт и эксплуатация лифтового хозяйства, техническая инвентаризация основных фондов, ремонтно-строительное производство, промышленность, капитальное строительство, проектные, конструкторско-технологические и научно-исследовательские работы, подготовка и переподготовка кадров, производственно-технологическая комплектация, аварийная (инженерного оборудования), справочно-информационная, инспекционная и другие службы.

Жилищный фонд - совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы - приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома - интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Виды жилищного фонда.

а) частный жилищный фонд:

1) фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые

- дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ индивидуальных владельцев квартир, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством;

2) фонд, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников), построенный или приобретенный за счет их средств, в том числе

за счет средств жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом.

б) государственный жилищный фонд:

1) ведомственный фонд, состоящий в государственной собственности Российской Федерации и находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к федеральной государственной собственности;

2) фонд, находящийся в собственности субъектов Российской Федерации, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении государственных предприятий или оперативном управлении государственных учреждений, относящихся к соответствующему виду собственности;

в) муниципальный жилищный фонд:

- фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований, в том числе в городах Москве и Санкт-Петербурге, а также ведомственный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении муниципальных предприятий или оперативном управлении муниципальных учреждений.

г) общественный жилищный фонд:

- фонд, состоящий в собственности общественных объединений.

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

Управление жилищным фондом:

) организацию эксплуатации;

б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

в) все виды работы с нанимателями и арендаторами

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:

а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;

б) осмотры;

в) подготовка к сезонной эксплуатации;

г) текущий ремонт;

д) капитальный ремонт

Санитарное содержание:

а) уборка мест общего пользования;

б) уборка мест придомовой территории;

в) уход за зелеными насаждениями.

6.2. Паспортизация. Основные принципы паспортизации. Назначение паспортизации.

Правовые аспекты паспортизации

Паспортизация представляет собой информационно-правовую систему сбора, накопления, хранения, учета и доведения до потребителей сведений о состоянии, использовании и ценности жилищного фонда города.

Паспортизация объектов недвижимого имущества является неотъемлемой и установленной законом процедурой, без которой неосуществимы любые сделки с объектом недвижимого имущества.

Потребность проведения паспортизации (технической инвентаризации), учета и регистрации объектов недвижимости диктуется необходимостью получения информации о них для:

- регистрации права;
- совершения сделок;
- статистического учета;
- раздела имущества;
- выяснения технического состояния и затрат на ремонт и реконструкцию;
- добровольного страхования;
- управления имуществом;
- ипотеки, залога;
- оценки.

Объемы, правила и состав паспортизации определяются исходя из преследуемых целей. Минимум условий должен дополняться и детализироваться в соответствии с каждым конкретным случаем. Основные требования к технической инвентаризации выглядят так:

Паспортизация проводится в присутствии лиц, несущих ответственность за технику безопасности и техническое состояние объекта.

Перед началом работ проводится инструктаж по вопросам организации процесса.

Паспортизации подлежит объект, включающий строения, здания, благоустройство, инженерные сети, расположенные в пределах территории, отведенной для их строительства.

На каждый инвентарный объект следует составить поэтажных план, схему земельного участка, при выполнении инвентаризации сетей — карточки на камеры, колодцы.

Подготовительные работы должны включать изучение исполнительной документации, бумаг о составе инвентарного объекта, сведений о проведенных ремонтных мероприятиях и их результатах, изменений, произошедших с момента последней инвентаризации.

Правовое регулирование государственного учета жилищного фонда осуществляется на основе ЖК РФ, а также:

– постановления Правительства РФ «О государственном учете жилищного фонда», в котором определен порядок государственного учета жилищного фонда. Но в Постановлении Правительства РФ «О государственном учете жилищного фонда» установлена только основная задача государственного учета жилищного фонда в РФ;

– инструкции о проведении учета жилищного фонда в РФ утвержденной Приказом Минземстроя РФ от 4 августа 1998 г. №37, которая определяет основные требования к организации и порядку проведения технической инвентаризации и учета жилищного фонда в городах и других поселениях РФ. При этом требования данного нормативного акта обязательны для всех организаций технической инвентаризации;

Так как основу государственного учета составляет технический учет, необходимо обратить внимание на функции, которые выполняют организации, его осуществляющие, в частности БТИ выполняют:

- а) техническую инвентаризацию и паспортизацию жилищного фонда;
- б) контроль технического состояния жилых строений и жилых помещений;
- в) оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения;
- г) информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

С 1 марта 2008 г. вступил в силу Федеральный закон от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»(по тексту ФЗ о ГКН), который регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета земельных участков, зданий, сооружений, жилых и нежилых помещений, объектов незавершенного строительства (далее – объекты недвижимости), а также ведением государственного кадастра объектов недвижимости и кадастровой деятельности.

Названный Федеральный закон регламентирует признание и удостоверение государством факта существования с определенными характеристиками или прекращения существования объектов недвижимости, обеспечение заинтересованных лиц достоверными сведениями об их характеристиках.

С 1 января 2013 года для осуществления государственного учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства заявитель вправе предоставить только технический план, формы которого установлены:

- Приказом Министерства Экономического Развития Российской Федерации №403 от 1 сентября 2010 г. «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке»;

- Приказом Министерства Экономического Развития Российской Федерации №583 от 29 ноября 2010 г. «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке»;

- Приказом Министерства Экономического Развития Российской Федерации №893 от 23 ноября 2011 г. «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке»;

Следует отметить, что при любой сделке с домом, отдельно стоящим зданием или его частью обязательно потребуется выписка из государственного кадастра недвижимости – кадастровый паспорт на земельный участок, на котором находится этот дом. Кадастровый паспорт земельного участка можно получить в Росреестре.

- б) акт обследования, подтверждающий прекращение существования объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости). Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения в связи с гибелью или уничтожением здания, сооружения, части здания или сооружения, в которых оно было расположено.

- в) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);

- г) копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости

- д) копия документа, подтверждающего изменение назначения здания или помещения (при кадастровом учете в связи с изменением сведений о таком здании или помещении) (ст. 22 ФЗ о ГКН).

При этом, верность предоставленных копий документа должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке.

6.3. Организация системы паспортизации. Порядок и этапы паспортизации.

На сегодняшний день технический учет различных объектов недвижимости осуществляется аккредитованными государственными и муниципальными предприятиями. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» – крупнейшее в нашей стране государственное предприятие, работающее в указанной сфере. Имея 86 филиалов и более чем 1200 отделений во всех субъектах РФ, предприятие проводит учет различных объектов недвижимости, расположенных в разных регионах России.

В Республике Татарстан паспортизацию жилищного фонда проводит Республиканское государственное унитарное предприятие Бюро технической инвентаризации. Республиканское государственное унитарное предприятие Бюро технической инвентаризации Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан (сокр. РГУП БТИ) было создано в соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 06.02.2004 г. № 62 «О техническом учете и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности в Республике Татарстан» посредством реорганизации в форме присоединения к Государственному унитарному предприятию «Бюро технической инвентаризации» Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан дочерних предприятий бюро технической инвентаризации городов и районов Республики Татарстан. В настоящее время в состав РГУП БТИ входят 3 межрайонных филиала, 36 участков и групп технической инвентаризации, расположенных во всех административных районах Республики Татарстан и образованных на базе бывших дочерних предприятий БТИ.

Основными видами деятельности предприятий БТИ являются: техническая инвентаризация, паспортизация жилищного фонда, объектов соцкультбыта, нежилых строений, сооружений, промышленных объектов и помещений независимо от форм собственности.

Техническая инвентаризация проводится в целях получения информации о месторасположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов недвижимости и изменении этих показателей. Техническая инвентаризация проводится в соответствии с приказом РГУП БТИ №449 от 22.07.2013г. "О внесении изменений в приказ РГУП БТИ № пр-446 от 16.07.2013г. "Об утверждении Положения об организации работ по технической инвентаризации объектов капитального строительства в РГУП БТИ"

Техническая инвентаризация объектов капитального строительства подразделяется на первичную техническую инвентаризацию и техническую инвентаризацию изменений характеристик объекта капитального строительства.

Техническая инвентаризация осуществляется по заявлениям заинтересованных лиц, имеющих возможность обеспечения доступа к заявленному объекту.

По результатам технической инвентаризации на каждый объект оформляется технический паспорт (справка и др.)

Сведения о технических характеристиках объекта капитального строительства (в том числе технические паспорта, справки и др., создаваемые на основе ранее сформированных документов) предоставляются по заявлениям (запросам) заинтересованных лиц.

Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства проводится в случае изменения технических или качественных характеристик объекта капитального строительства (перепланировка, реконструкция, переоборудование,

переустройство, разрушение, снос) на основании заявления заинтересованного лица о проведении такой инвентаризации.

Проведение технической инвентаризации, а также выдача гражданам и юридическим лицам по их заявлениям документов об объектах капитального строительства осуществляются за плату, размер и порядок взимания которой устанавливаются законодательством Российской Федерации.

В соответствии с выданными лицензиями, РГУП БТИ осуществляет дополнительные виды деятельности:

- рыночную оценку объектов недвижимости;
- межевание земель;
- проектирование зданий и сооружений I и II уровня ответственности, что позволит предложить на рынок услугу по подготовке документов для узаконения перепланировок, включая подготовку проектов перепланировок.

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» при обращении граждан в целях получения технической документации для государственной регистрации прав на недвижимое имущество с 1 марта 2008 года всеми структурными подразделениями БТИ выдается заказчикам дополнительный документ - кадастровый паспорт объекта.

Все виды работ носят заявительный характер и осуществляются на договорной основе, по заявлениям граждан и юридических лиц. Сведения (документы) об объектах учёта предоставляются в течение месяца с даты получения заявления. Выдача документов об объектах учёта осуществляется за плату, размер и порядок взимания которой устанавливаются законодательством Российской Федерации.

Ведение регистра жилых домов, строящихся на территории Республики Татарстан, позволяет выявлять дома высокой степени готовности, что даёт администрациям городов и районов возможность осуществлять приёмку домов в эксплуатацию. Это является одной из мер, обеспечивающих выполнение программы президента Республики Татарстан по вводу жилья в эксплуатацию, благодаря которой Республика Татарстан занимает одно из лидирующих мест среди регионов России по вводу жилья.

Органами технической инвентаризации проведена инвентаризация более 80% объектов жилищно-коммунального комплекса РТ. Инвентаризационные сведения используются для обеспечения объективной информацией органов государственной власти и местного самоуправления (при планировании развития территорий), государственной регистрации прав на недвижимость, осуществления градостроительной деятельности, налогообложения имущества физических лиц, ответов на запросы правоохранительных органов и судов, проведения государственного статистического учёта, расчёта и начисления платежей за наём и коммунальные услуги, представления информации в органы социальной защиты населения.

Порядок и этапы паспортизации жилищного фонда.

Работы по технической инвентаризации включают в себя определение местоположения, правовых и физических границ объекта, получение информации о количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, определение инвентаризационной стоимости. Техническая инвентаризация и учёт проводятся в целях налогообложения и страхования, обеспечения полной объективной информацией органов государственной власти и местного самоуправления для целей развития территорий, сбора и предоставления сведений об объектах капитального

строительства для инвестиционной и градостроительной деятельности. Инвентаризационные сведения и данные технического учета используются для государственной регистрации прав на недвижимость, ответов на запросы правоохранительных органов и судов, проведения государственного статистического учета, расчета и начисления платежей за наем и коммунальные услуги, представления информации в органы социальной защиты населения.

Далее рассмотрим порядок паспортизации жилищного фонда на примере города Москва.

При новом строительстве:

Для заключения договора о технической паспортизации жилых помещений (квартир) инвестор, заказчик или застройщик подают заявку организациям - исполнителям работ по изготовлению технических паспортов жилых помещений (квартир).

Заявка должна содержать следующие сведения, необходимые для подготовки договора о технической паспортизации жилых помещений (квартир):

- строительный адрес объекта;
- номер и дата учетной регистрации инвестиционного контракта, адрес по контракту;
- характеристика проекта (типовой с указанием серии, индивидуальный);
- категория комфортности;
- общая площадь квартир;
- количество и этажность секций;
- количество квартир (общее и по типам);
- наличие утвержденной в установленном порядке проектной документации;
- сроки начала и окончания строительства;
- реквизиты заявителя;
- фамилия и контактный телефон представителя заявителя, ответственного за техническую паспортизацию квартир.

Перед оформлением договора о технической паспортизации исполнитель работ по изготовлению технических паспортов жилых помещений проводит предварительный мониторинг объекта и имеющейся документации для уточнения условий проведения работ по технической паспортизации жилых помещений (квартир) в домах-новостройках.

Договоры на поставку паспортной информации и исполнение работ по изготовлению разделов технических паспортов жилых помещений (квартир) заключаются исполнителями работ по изготовлению технических паспортов с организациями - поставщиками паспортной информации после заключения с инвестором в установленном порядке договора на техническую паспортизацию жилых помещений (квартир) в жилом доме-новостройке.

Передача изготовленных разделов технических паспортов жилых помещений (квартир) исполнителям работ по изготовлению технических паспортов осуществляется в электронном виде.

Исполнитель работ по изготовлению технического паспорта жилых помещений (квартир) формирует его на основе материалов, полученных от поставщиков паспортной информации.

В технические паспорта жилых помещений (квартир) по желанию заказчиков может включаться дополнительная паспортная информация по отдельному договору.

Технические паспорта жилых помещений (квартир) передаются исполнителями работ заказчику в сроки и на условиях заключенного с ними договора.

При проведении мониторинга строящегося жилого дома в случае установления факта несоответствия состояния жилого помещения (квартиры) утвержденной проектной

документации исполнение работ по изготовлению технического паспорта приостанавливается до оформления в установленном порядке всех зафиксированных изменений или приведения жилого помещения (квартиры) в исходное состояние.

В домах сложившейся застройки:

Собственник, наниматель, арендатор или их представитель для оформления технического паспорта жилого помещения (квартиры) в домах сложившейся застройки подает заявление и получает технический паспорт в территориальном подразделении ГУП МосгорБТИ в режиме «одного окна».

Технические паспорта жилых помещений в коммунальной квартире изготавливаются в объеме сведений, касающихся конкретного собственника, нанимателя или арендатора жилых помещений в данной квартире.

6.4. Формирование кадастра городских территорий.

Происходящие коренные изменения в экономической жизни России связаны с созданием современной рыночной экономики. Рыночные отношения требуют принципиально новых подходов к формированию и осуществлению земельной политики. Особенно это актуально для крупных городов, обладающих материальными ресурсами и высоким интеллектуальным потенциалом, что позволяет быстро и эффективно мобилизовать рыночный потенциал земельных ресурсов, привлечь инвестиции в наиболее важные сферы жизнедеятельности города.

Чем больше площадь города и его население, тем существеннее дифференциация в стоимости земельных участков на окраине и в центре города. При этом однажды распределенная земля практически не перераспределяется, что приводит к замедлению темпов развития города.

Резкие рыночные колебания существенно сглаживаются правилами зонирования и другими мероприятиями. Однако в городе, функционирующем в условиях рыночной экономики, изменяющаяся цена на землю оказывает влияние на землепользование во всех районах. Если тип и интенсивность землепользования в застроенной части города отличаются от оптимального, то цены на землю становятся мощным стимулом для перераспределения земли и для ее более эффективного использования. Соотношение цен на землю в центральной и периферийной частях крупных городов достигает соотношения 10:1 и более. Продукция промышленных предприятий в центральных районах города может стать неконкурентоспособной из-за низкого показателя количества рабочих мест на единицу площади земельного участка, большой занимаемой площади, издержек на экологические мероприятия. Поэтому доля промышленных зон в центральной части города существенно сокращается.

Некоторые оценки показывают, что при уменьшении в центральной части города доли промышленных зон примерно на 10% можно высвободить около 10 000 га земель. Вследствие разницы в стоимости земли в центральной и периферийной частях города, стоимость передислокации промышленного предприятия на окраину может составлять 10-20% от стоимости занимаемого земельного участка. Причем, если предприятие, занимающее земельный участок, станет объектом земельного рынка, то передислокация станет ему выгодной. Следовательно, процесс передислокации будет форсироваться рыночными отношениями.

Многие предприятия (прежде всего с вредным для экологии города производством) выводятся из города. В промышленных зонах появляется жилая застройка. Активно идет освоение сельскохозяйственных земель под коттеджную застройку. Указанные процессы ставят вопрос о пересмотре традиционного деления города на селитебную (жилую) застройку и промышленные зоны. Поэтому необходимо выработать новые подходы к классификации городских земель.

Классификаторы земель отражают позицию определенной группы специалистов. Архитекторы-градостроители рассматривают город как сложную, динамически развивающуюся структуру. Земельный кадастр отражает фактически сложившееся землепользование в городе. Невозможно создать универсальный для всех заинтересованных ведомств классификатор земель города. Необходимо разрабатывать серию классификаторов городских земель по различным аспектам.

При создании новой инфраструктуры в полной мере должны учитываться механизмы рынка земли, а инвестиции направляться в те районы и отрасли городского хозяйства, которые обеспечивают максимум преимуществ за короткое время. Таким образом, экономический механизм регулирования земельных отношений имеет ряд плюсов.

Существенную роль в ускорении процессов улучшения городской инфраструктуры играет формирование критериев для осуществления земельной налоговой политики, выявление субъектов налоговых льгот, определение и корректировка уровня арендных платежей в рамках проводимой земельной политики. Все это требует соответствующего информационного обеспечения и непрерывного анализа возможных последствий управленческих решений с помощью современных математических моделей и компьютерных систем.

Таким образом, формирование рынка земли, правильный учет ее стоимости, адекватная земельная политика и ее полноценное информационное обеспечение могут улучшить развитие города в интересах жителей. Основой создания различных информационно-управляющих территориями систем может являться городской кадастр (ГК), поскольку он обладает рядом достоинств:

- дает пространственные положения земельных участков и всех объектов недвижимости в городской среде;
- объединяет разнородную по структуре и составу информацию и дает этой информации территориальную привязку;
- является объективно необходимым процессом для построения рыночной экономики.

Действующая в настоящее время кадастровая стоимость земельных участков в городах определяется с учетом:

- уровня рыночных цен на земельные участки, а при их отсутствии – других объектов недвижимости, например, жилой многоквартирной недвижимости;
- арендной платы и иной информации об объектах недвижимости;
- площади земельного участка;
- вида территориальной зоны и функционального использования земельного участка;
- факторов местоположения;
- состояния окружающей среды.

Земельно-кадастровая информация, обладая свойствами комплексной интеграции и взаимосвязанности разнородной информации, позволяет рассматривать городской земельный кадастр как основу земельной информационной системы города.

Информационно-управляющая система (ИУС) или геоинформационная система (ГИС) должна обеспечивать следующее:

- формирование опорной графической информации о землях по всей территории города;
- создание графической основы ГК в форме планов границ земельных участков и прочно связанной с ними недвижимости;
- отображение баланса земель по хозяйственному и функциональному использованию земель;
- достоверность правового статуса земель и сервитуты;
- интеграцию и сопоставимость семантической информации по различным проблемам управления земельными ресурсами.

В современном обществе кадастровая оценка земель используется в следующих целях:

- в фискальных целях для налогообложения недвижимости, установления ставок земельного налога и величины арендной платы;
- для информационной поддержки рынка земли, фондового рынка ценных земельных бумаг и ипотеки;
- для оценки эффективности существующего функционального использования территории, расчетной поддержки проектных разработок генерального плана города и в планировании крупномасштабных мероприятий общегородского характера;
- для информирования широкого круга заинтересованных лиц о стоимости городских земель для осуществления их прав и обязанностей в отношении принадлежащей им недвижимости и планируемых сделок с недвижимостью.

Кадастровая оценка земель должна удовлетворять следующим требованиям.

Полнота учета существенных факторов. Оценка стоимости земельного участка (квартала, территории), осуществленная без учета хотя бы одного существенного фактора, не может быть признана правильной. Так, при оценке земель в городе с пересеченным рельефом учет величины уклона рельефа на оцениваемом участке является обязательным, поскольку существенно отражается на стоимости строительства и использования под любую базовую функцию. То же относится к оценке земель в городе, находящемся в сейсмической зоне, на территориях с просадочными грунтами и т.д. Степень загрязнения воздуха на конкретном участке существенно отражается на его оценке под такие функции как жилье, здравоохранение, спорт, рекреации и т.д. Местоположение оцениваемого земельного участка по отношению к местам приложения труда, транспортным узлам, центру города и другим элементам функционально-планировочной структуры является важнейшим фактором, определяющим его стоимость, а, следовательно, и оценку для всех без исключения функций.

Адекватность учета существенных факторов. Учет существенных факторов должен осуществляться методами, обеспечивающими адекватность получаемого результата оценки реальной ситуации и должную меру влияния каждого из факторов на результат оценки. Наиболее действенными методами, обеспечивающими удовлетворение этого требования, являются методы математического моделирования, если они квалифицированно разрабатываются и корректно используются. Они обеспечивают максимум объективности и беспристрастности оценки, легко обозримы и не допускают кривотолков. Методы, ориентирующиеся по преимуществу на экспертные оценки и поправочные коэффициенты, в этом отношении уступают методам математического моделирования, поскольку результат такой оценки неизбежно является прямым отражением субъективного мнения оценщика.

Впрочем, ни один метод не может быть полностью избавлен от влияния экспертных решений и оценок в той или иной степени. Предпочтительны, однако, те методы, которые сводят влияние экспертных решений и оценок к минимуму: к одному-двум параметрам, которые могут быть откалиброваны по данным продаж и аналогов.

Прозрачность методов оценки и наглядность результатов. Нередки случаи, когда методы оценки не предъявляются в явном виде, и проверка результатов оценки становится весьма затруднительной, вынуждая пользователя или аудитора обращаться к другим источникам или производить выборочную оценку самостоятельно. Нередко и сами результаты представляются в трудно воспринимаемой форме, затрудняющей их проверку. Оба эти обстоятельства обычно сопровождают оценку, выполненную некачественно по существу.

Внутренняя непротиворечивость результатов оценки. Одним из методов работы аудитора с результатами оценки является выборочная проверка и сопоставление локальных оценок в различных местах города, в ситуациях, которые хорошо знакомы аудитору или легко поддаются интерпретации. Если в таких ситуациях не наблюдается взаимных противоречий локальных оценок, это говорит в пользу данной оценочной работы, хотя еще и недостаточно для вынесения окончательного положительного решения: после этого можно применять более тонкие методы анализа. Если же уже на этом уровне в работе обнаруживаются противоречия, это скорее всего значит, что работа сделана некачественно, если только автор не предъявит убедительных объяснений.

Адресность. Оценка, как правило, должна вестись с точки зрения каждой из базовых функций в отдельности. Безадресная оценка чаще всего лишена смысла, и такая работа не может быть признана удовлетворительной. Исключение составляют некоторые специальные случаи, такие как оценка в рамках процедуры банкротства и ликвидации предприятия.

В системе государственной кадастровой оценки городских земель должны учитываться все основные факторы, влияющие на оценку с точки зрения различных видов функционального использования:

- локализационные факторы, связанные с удорожанием строительства в зависимости от физико-географических и инженерно-геологических характеристик территории: рельефа, несущей способности грунтов, гидрогеологии, карстовых явлений, сейсмики и т.д.;
- экологические факторы, связанные с ущербами реципиентам в зависимости от загрязненности окружающей среды по воздуху, шуму, магнитным излучениям, загрязненности почв;
- факторы стоимости отчуждения из-под существующего использования;
- коммуникационные факторы, связанные с затратами времени людей на передвижения в городе и затратами на пассажиро- и грузоперевозки;
- инфраструктурные факторы, связанные с проблемно-ориентированным учетом предшествующих вложений в общегородскую транспортную, инженерную и социальную инфраструктуры;
- факторы престижа и репутации районов города с точки зрения различных функций.

Оценка стоимости городских земель ведется как в рамках земельно-кадастровых работ, так и в рамках градостроительного проектирования. Различия этих рамок не меняют того обстоятельства, что предметом оценки является функциональная стоимость городских земель, а это означает принципиальную возможность использования единого методического и модельного инструментария.

Градостроительная оценка территории ведется по совокупности рассмотренных выше факторов. В традиционной проектной практике, которая ориентирована на ручные методы работы, базирующиеся на опыте и интуиции проектировщика, комплексной градостроительной оценкой называют совокупность картографических и табличных материалов, представляющих пофакторные характеристики территории. Более правильно связывать понятие оценки с единственным сводным показателем, характеризующим городские территории, представляемым в балльной или непосредственно стоимостной форме. Это требует использования расчетных методов и компьютерных программ.

Основное различие градостроительной и земельно-кадастровой оценок заключается в том, что градостроительная оценка ведется с точки зрения предстоящих затрат на строительство и потерь в процессе функционирования города, и наилучшими считаются территории, освоение и использование которых влечет за собой наименьшие затраты и потери. Земельно-кадастровая оценка имеет принципиально рентный характер, и наилучшими считаются территории, освоение и использование которых влечет за собой наибольшие выгоды в смысле максимизации доходов. Земельно-кадастровая оценка в принципе может быть получена из градостроительной оценки путем определенных преобразований.

ТЕМА 7. ИНВЕСТИРОВАНИЕ В НЕДВИЖИМОСТЬ

7.1. Сущность инвестиций.

7.2. Виды инвестиций.

7.3. Инвестиции в недвижимость, необходимость инвестиций в недвижимость.

Ключевые слова, глоссарий

Инвестиции - это долгосрочные вложения капитала в объекты предпринимательской и других видов деятельности с целью получения дохода (прибыли).

Инвестирование в недвижимость – это приобретение конкретного объекта недвижимости или жилищных инвестиционных инструментов в целях получения прибыли.

Инвестиционная недвижимость (investment property) – это имущество (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), находящееся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) в целях получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого.

Реальные инвестиции – вложения в создание (развитие) объектов недвижимости, реконструкцию или техническое перевооружение предприятий (имущественных комплексов);

Портфельные инвестиции – вложения в покупку акций и ценных бумаг государства, организаций-застройщиков, инвестиционных фондов, страховых и других финансовых компаний. В этом случае инвесторы увеличивают свой финансовый капитал, получая дивиденды – доход на ценные бумаги, аналогично ренте или депозитным процентам при хранении денег в банках.

Частные инвестиции – это вложение средств гражданами в акции, облигации и другие ценные бумаги, а также инвестиции предприятий и организаций с негосударственной формой собственности.

Государственные инвестиции осуществляют федеральные, региональные и местные органы власти из средств бюджетов, внебюджетных фондов и заемных средств.

Иностранные инвестиции – это вложения иностранных граждан, юридических лиц и государств.

Совместные инвестиции – это вложения на долевой основе субъектов страны и иностранных партнеров.

Инвесторы – физические и юридические лица, вкладывающие собственные, заемные и привлеченные средства в финансирование объектов недвижимости и обеспечивающие их целевое использование.

Методические рекомендации по изучению темы

В результате изучения материала студент должен знать сущность инвестиций, виды инвестиций, а также особенности, назначение и основные преимущества инвестиций в недвижимость.

7.1. Сущность инвестиций

Первые исследования проблем инвестиций (капиталовложения) приходятся на начало XX в. Уже тогда ученые искали ответ на вопросы: каким образом объем производства определенного периода распределяется между поточным потреблением и будущим (инвестициями для увеличения объема выпуска в перспективе); какую роль в определении уровней производства и безработицы в экономике играют колебания инвестиционной активности фирм; каково влияние инвестиций на долгосрочный экономический рост.

Инвестиции - это долгосрочные вложения капитала в объекты предпринимательской и других видов деятельности с целью получения дохода (прибыли).

Существуют различные модификации определений понятия «инвестиции», отражающие множественность подходов к пониманию их экономической сущности. В значительной степени это обусловлено экономической эволюцией, спецификой конкретных этапов историко-экономического развития, господствующих форм и методов хозяйствования.

Характерными чертами формирующегося рыночного подхода к пониманию сущности инвестиций являются:

- связь инвестиций с получением дохода как мотива инвестиционной деятельности;
- рассмотрение инвестиций в единстве двух сторон: ресурсов (капитальных ценностей) и вложений (затрат);
- анализ инвестиций не в статике, а в динамике, что позволяет объединить в рамках категории «инвестиции» ресурсы, вложения и отдачу вложенных средств как мотива этого объединения;
- включение в состав объектов инвестирования любых вложений, дающих экономический (социальный) эффект.

В целом инвестиции при рыночном подходе к их трактовке определяются как процесс, в ходе которого осуществляется преобразование ресурсов в затраты с учетом целевых установок инвесторов - получения дохода (эффекта).

Инвестиционная деятельность - это деятельность, связанная с вложением средств в объекты инвестирования с целью получения дохода (эффекта). Подобная трактовка

содержится в Законе «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», в соответствии с которым под инвестиционной деятельностью понимается вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

Движение инвестиций включает две основные стадии. Содержанием первой стадии «инвестиционные ресурсы - вложение средств» является собственно инвестиционная деятельность. Вторая стадия «вложение средств - результат инвестирования» предполагает окупаемость осуществленных затрат и получение дохода в результате использования инвестиций. Она характеризует взаимосвязь и взаимообусловленность двух необходимых элементов любого вида экономической деятельности: затрат и их отдачи.

С одной стороны, экономическая деятельность связана с вложением средств, с другой стороны, целесообразность этих вложений определяется их отдачей. Без получения дохода (эффекта) отсутствует мотивация инвестиционной деятельности, вложение инвестиционных ресурсов осуществляется с целью возрастания авансированной стоимости. Поэтому инвестиционную деятельность в целом можно определить как единство процессов вложения ресурсов и получения доходов в будущем.

При вложении капитальных ценностей в реальный экономический сектор с целью организации производства движение инвестиций на стадии окупаемости затрат осуществляется в виде индивидуального кругооборота производственных фондов, последовательной смены форм стоимости.

В ходе этого движения создается готовый продукт, воплощающий в себе прирост капитальной стоимости, в результате реализации которого образуется доход.

Инвестиционная деятельность является необходимым условием индивидуального кругооборота средств хозяйствующего субъекта. Движение инвестиций, в ходе которого они последовательно проходят все фазы воспроизводства от момента мобилизации инвестиционных ресурсов до получения дохода (эффекта) и возмещения вложенных средств, выступает как кругооборот инвестиций и составляет инвестиционный цикл. Это движение носит постоянно повторяющийся характер, поскольку доход, который образуется в результате вложения инвестиционных ресурсов в объекты предпринимательской деятельности, всякий раз распадается на потребление и накопление, являющееся основой следующего инвестиционного цикла.

Инвестиции могут рассматриваться как ряд этапов трансформации инвестиций в объекты инвестиционной деятельности, причем, каждый этап характеризует преобразование инвестиций по следующей схеме:

- ресурсы (блага, ценности) — вложения, что представляет собственно процесс инвестирования как процесс трансформации инвестиций в объекты инвестиционной деятельности;
- вложения — прирост капитальной стоимости, обладающей потребительской способностью создавать доход;
- прирост капитальной стоимости — получение доходов в результате инвестирования;
- доход (или его часть) — новые инвестиционные ресурсы.

И затем начинается новый оборот инвестиций.

Такой подход позволяет разграничить процессы инвестирования и инвестиционной деятельности, отразить роль накопления (доход–ресурсы) как предпосылки инвестиционной

деятельности: полученный доход распределяется на фонды возмещения затрат, накопления и потребления, после чего начинается новый инвестиционный цикл, т.е. движение стоимости от момента аккумуляции денежных средств до момента их возмещения.

Для понимания экономического содержания инвестиций важно различать инвестиции, связанные с принятием конкретных инвестиционных решений на микроэкономическом уровне, от инвестиций, реализуемых на макроэкономическом уровне. На макроэкономическом уровне к инвестициям относятся лишь те вложения, которые обеспечивают расширение действующего или создание нового капитала. Такие инвестиции обычно трактуют как часть валового национального продукта, предназначенную для использования в будущем. Вложения же индивидуальных инвесторов, направленные на приобретение или перераспределение уже имеющихся активов, например, на покупку ценных бумаг на вторичном рынке или приобретение уже действующей коммерческой организации либо иных инвестиционных объектов, не являются инвестициями на макроэкономическом уровне.

7.2. Виды инвестиций

Классификация видов инвестиций не только способствует более успешному их изучению, но и дает профессионалам единые ориентиры. Признаки классификации инвестиций, являющиеся основой для группировок, различны, потому как единого типологического критерия, интегрирующего влияние всех факторов, нет. На практике применяют несколько критериев, дающих обоснованное представление о категории «инвестиции». Чаще всего в качестве критериев для выделения тех или иных видов инвестиций берутся направления их вложения, цели и источники финансирования. В различных литературных источниках (согласно указанным выше критериям) инвестиции разделяют на следующие виды:

- прямые инвестиции — это досрочные вложения непосредственно в производство какой-либо продукции, включающие покупку, создание или расширение фондов предприятия, а также все другие операции, связанные либо с установлением (усилением) контроля над компанией, либо с расширением деятельности компании. Они обеспечивают инвесторам фактический контроль над инвестируемым производством;

- финансовые (портфельные) инвестиции — долговременные вложения средств в акции, облигации и другие ценные бумаги, выпущенные частными компаниями и государством, а также помещение капитала в банки (целевые денежные вклады, банковские депозиты), объекты тезаврации, т.е. вложения в различного рода финансовые активы. Финансовые инвестиции можно классифицировать как фиктивные и продуктивные. Первые используются для покупки ранее выпущенных акций и облигаций, долей участия. Они характеризуются тем, что в результате их происходит смена владельцев и права на получение дохода (дивиденда, процента). Эти инвестиции не дают дополнительных ресурсов для развития производства, а означают использование сбережений в целях потребления, тогда как институциональные инвесторы и население могут полученные доходы обращать в продуктивные инвестиции, т.е. направлять их на приобретение вновь выпущенных акций и облигаций, на потенциально производительное использование сбережений инвесторов эмитентами;

- материальные (реальные) инвестиции — долгосрочные вложения капитала в материальное производство, в материально-вещественные виды деятельности;

- нематериальные (интеллектуальные) инвестиции — вложение средств в подготовку работников предприятия на курсах, передачу опыта, лицензий и ноу-хау, совместные научные разработки и т.д.;

- инвестиции индуцированные — инвестиции, вызываемые потребностью общества в соответствующих товарах и услугах, на получение, производство которых используются эти инвестиции;

- инвестиции в запасы — увеличение размеров складских запасов предприятия, включающих основные и вспомогательные материалы, незавершенную и готовую продукцию, или накопление запасов в случае, когда производство превосходит фактический объем продаж. Если объем производства ниже объема продаж, то имеет место сокращение запасов. Часто такие инвестиции являются непредусмотренными заранее и играют роль буфера между объемом выпуска и неопределенным объемом продаж;

- инвестиции автономные — это капитальные вложения не связанные с изменениями уровня дохода. Примерами таких инвестиций могут быть государственные капиталовложения, инвестиции, являющиеся прямым следствием изобретений, и большая часть долгосрочных инвестиций, которые, как предполагается, еще не скоро окупятся;

- валовые инвестиции — общий объем инвестиций в экономику за определенный промежуток времени. Он состоит из инвестиций, направленных на замещение выбывшего основного капитала и чистых инвестиций;

- чистые инвестиции — добавление к совокупному основному капиталу, т.е. величина инвестиций за вычетом амортизации;

- иностранные инвестиции — все виды имущественных и интеллектуальных ценностей, вкладываемые иностранными инвесторами в объекты предпринимательской и др. видов деятельности в целях получения прибыли (дохода);

- инвестиции, направляемые на замещение выбытия основного капитала, т. е. средств, необходимых для воспроизводства основных средств производства (основных фондов);

- инвестиции в основной капитал — это все конечные продукты, кроме прироста запасов, приобретенных субъектами и не предназначенных для перепродажи. Такие инвестиции представляют собой прирост основного капитала.

Капиталообразующие инвестиции включают в себя следующие показатели: капитальные вложения (инвестиции в основные фонды), затраты на капитальный ремонт, инвестиции на приобретение объектов природопользования, инвестиции в нематериальные активы (патенты, лицензии, программные продукты, научно-исследовательские разработки, инвестиции в пополнение запасов материальных оборотных средств).

Основное место в системе показателей, характеризующих объемы и структуру капиталообразующих инвестиций, занимают капитальные вложения. В объем капитальных вложений включаются затраты на новое строительство, реконструкцию, расширение и техническое перевооружение действующих промышленных, сельскохозяйственных, транспортных, торговых и других имущественных комплексов (предприятий), затраты на жилищное и культурно-бытовое строительство.

К капитальным вложениям относятся затраты:

- а) на строительные работы всех видов;
- б) на приобретение машин и оборудования и их монтаж;
- в) на прочие капитальные работы и затраты.

Затраты основного капитала воспроизводятся посредством амортизационных отчислений, которые возвращают часть инвестиций в денежной форме. Они составляют

основную часть инвестиционных ресурсов, направляемых в последующем для воспроизводства основного капитала. Таким образом, на первой фазе к инвестору поступают амортизационные отчисления и чистая прибыль, которые в сумме составляют чистый доход и служат основой для оценки экономической эффективности инвестиций.

к инвестору также поступают средства от реализации производственных фондов в случае сокращения или ликвидации производства. Сюда входит выручка от реализации оставшегося оборудования, материальных запасов, незавершенного производства, малоценного имущества, инструмента и т.д. Инвестиционные ресурсы представляют собой специфический товар, за пользование которым инвестор взимает плату. Минимальная плата за инвестиции эквивалентна доходу от хранения инвестиций на депозитном счете в банке.

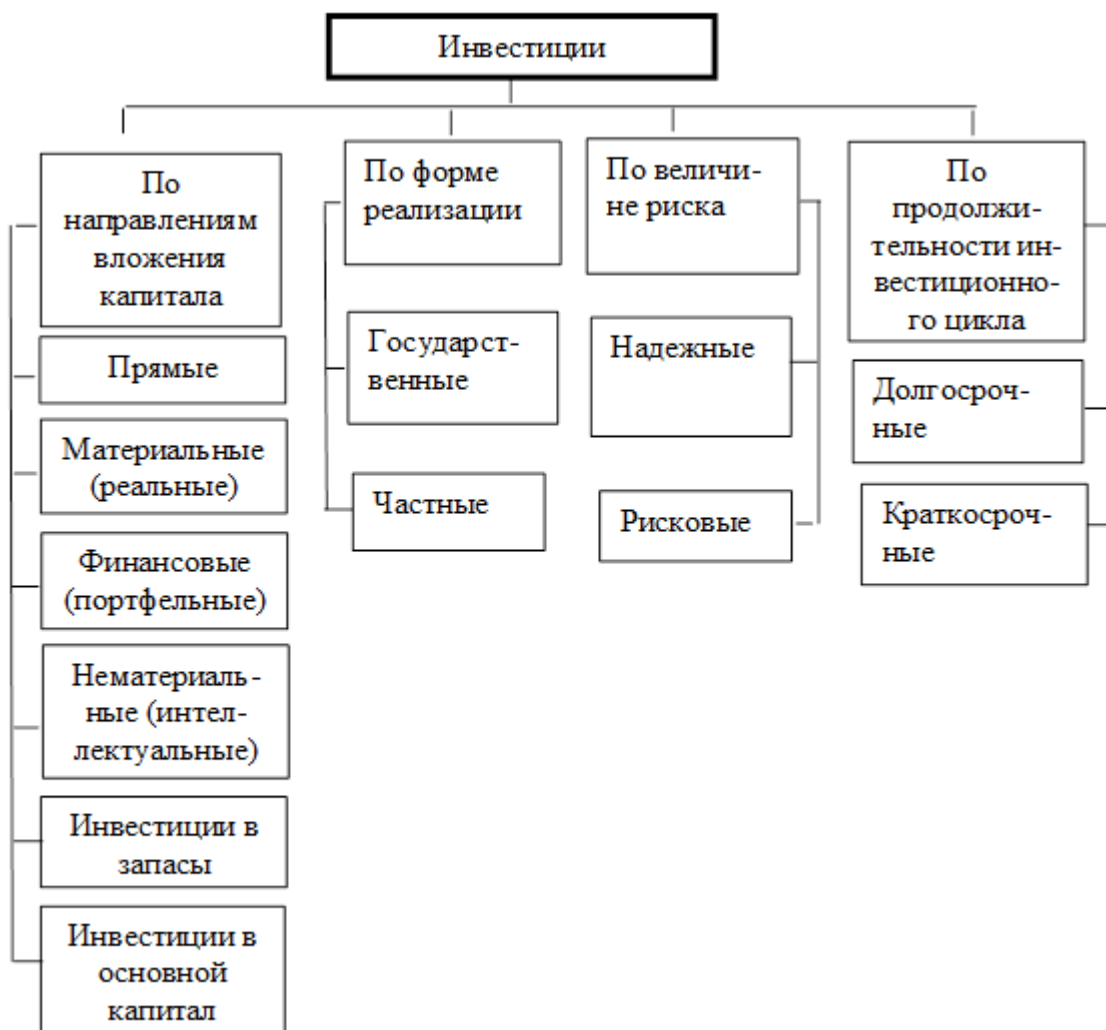


Рис. 7.2.1. Классификация видов инвестиций

Приведенная выше классификация видов инвестиций не исчерпывающая. На рис. 7.2.1. приведена классификация видов инвестиций по критериям: направления вложения капитала, форме реализации, величине риска и продолжительности инвестиционного цикла. Такая классификация дает возможность не только увидеть различие видов инвестиций, что очень важно, но и позволяет, в определенной мере, установить взаимосвязь между ними, определить технологическую и социально-экономическую структуру инвестиций.

7.3. Инвестиции в недвижимость, необходимость инвестиций в недвижимость

Недвижимость является одним из наиболее важных объектов инвестиций. Доход от прямых инвестиций в объекты недвижимости и ценные бумаги, обеспеченные недвижимостью, при эффективном управлении, как правило, превышает проценты на заемный капитал и доход по ценным бумагам. Причем для инвесторов предпочтительна покупка объектов недвижимости как средства обеспечения обязательств, так как они являются реальным активом и обладают надежностью, поскольку «прозрачны» для оценки рисков и расчетов доходности.

Инвестиционная недвижимость (investment property) – это имущество (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), находящееся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) в целях получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого.

Можно выделить три основных типа недвижимости:

- Земля
- Жилье
- Нежилые помещения

Рынок недвижимости является привлекательным по следующим причинам:

- инвестиции в недвижимость отличаются значительной степенью сохранности, безопасности и возможностью контролирования инвестором;
- вложения в недвижимость позволяют сохранить средства от инфляции;
- рынок недвижимости, имеющий большие размеры, пока плохо освоен;
- в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав;
- вложения в недвижимость сопровождаются оптимальной доходностью операций на этом рынке.

Субъектами инвестиционной деятельности в сфере недвижимости являются все участники инвестиционных проектов: инвесторы, застройщики, исполнители работ, пользователи объектов недвижимости, поставщики, банковские, страховые и посреднические организации, фонды и др.

В качестве инвесторов могут выступать:

- правительство страны и правительства субъектов Федерации, Москвы, Санкт-Петербурга, субъектов со статусом автономных республик и других образований (Татарстана, Чувашии, Коми, Бурятии, Якутии, Тувы и др.), уполномоченных управлять государственным имуществом, либо структуры управления с имущественными правами;
- органы местного самоуправления, муниципалитеты в лице органов и служб, уполномоченных на то в законодательном порядке;
- предпринимательские объединения, организации и другие юридические лица;
- совместные российско-зарубежные организации;
- зарубежные организации и другие юридические лица;
- отечественные и зарубежные физические лица;
- представительства иностранных государств;
- международные организации.

Инвесторами могут быть также финансово-промышленные группы, инвестиционные фонды, выступающие как индивидуальные инвесторы и в форме синдиката инвесторов.

Для реализации инвестиционных проектов в сфере недвижимости, необходимы разработка технико-экономических обоснований, проведение инженерных изысканий, разработка проектной документации на строительство и возведение зданий и сооружений, проведение работ по реконструкции, заключение договоров с подрядными строительно-монтажными организациями на осуществление строительно-монтажных, пусконаладочных работ и т. д. Инвесторы могут осуществлять функции заказчика сами, через соответствующие службы либо через посредников юридических или физических лиц, наделенных необходимыми правами распоряжения инвестициями в рамках, определяемых инвестором.

Исполнителями работ при реализации инвестиционных проектов в сфере недвижимости выступают изыскательские, проектно-строительные, пусконаладочные и другие организации, выполняющие работы по инженерным и инженерно-геологическим изысканиям, проектированию зданий и сооружений, их возведению и освоению производственных мощностей.

К исполнителям относятся и инжиниринговые фирмы, у которых отсутствуют собственные производственные мощности, но есть специалисты-менеджеры. Эти фирмы выступают в качестве генеральных подрядчиков по реализации инвестиционных проектов, привлекая для выполнения различных работ строительные, монтажные и другие организации на условиях субподряда. Специалисты-менеджеры формируют и реализуют организационный план по осуществлению всех работ в рамках инвестиционного проекта, обеспечивают увязку работ всех привлекаемых организаций.

Осуществление инвестиционных проектов в сфере недвижимости связано с использованием большого объема строительных материалов, конструкций, изделий, технологического оборудования, в том числе нестандартного, электроизделий, кабельной продукции, труб, проката металлов и т. д. Поэтому важными участниками инвестиционных проектов являются поставщики указанной продукции и их дилеры.

Большую группу субъектов инвестиционной деятельности в сфере недвижимости составляют так называемые институциональные инвесторы, к которым относятся страховые и инвестиционные компании, жилищные кооперативы, паевые инвестиционные фонды, фонды индивидуального жилищного строительства и др. Назначение указанных организаций – привлечение свободных средств населения, хозяйствующих субъектов и направление их на цели инвестирования.

Совокупность намерений и практических действий по осуществлению инвестиционных вложений в объекты недвижимости и обеспечению заданных финансово-экономических, производственных и социальных результатов представляет собой инвестиционный проект.

В зависимости от вида активов, в которые вкладываются инвестиции в недвижимость, они подразделяются на реальные (капиталообразующие), финансовые и инвестиции в нематериальные активы. В отечественной экономике преобладают реальные инвестиции, в странах с развитой рыночной экономикой большую роль играют финансовые инвестиции. Последние связаны с приобретением, формированием портфеля ценных бумаг и их реализацией, покупкой и реализацией финансовых обязательств, а также с выпуском и реализацией ценных бумаг. Финансовые инвестиции подразделяются на прямые (акции, облигации, векселя и другие ценные бумаги) и косвенные (трастовое пассивное инвестирование и т. д.).

Финансовое инвестирование в жилищные ценные бумаги, обеспеченные объектами недвижимости или ипотечными кредитами (закладными), является опосредованным инвестированием. Жилищные финансовые инвестиции в большинстве своем дополняют реальные инвестиции, т. е. большинство инвестиций, пройдя технологический круг, становятся реальными.

К инвестициям в нематериальные активы относятся вложения на приобретение имущественных прав и прав владения земельными участками, лесными массивами и другими объектами недвижимости.

В зависимости от направлений вложений инвестиций и целей их реализации инвестиционные проекты в сфере недвижимости классифицируют как жилищные, производственные, коммерческие, финансовые, экологические и др. К экологическим относят проекты, результатом которых являются созданные природоохранные объекты, улучшение параметров действующих предприятий и т. д.

Инвестирование в недвижимость – это приобретение конкретного объекта недвижимости или жилищных инвестиционных инструментов в целях получения прибыли. Любой объект недвижимости в рыночной системе с развитой экономикой и сформированным рынком – это не только стабильный актив, но и недвижимость, приносящая доход. Существует несколько теорий, согласно которым приобретение жилья в личную собственность также рассматривается как инвестиционное вложение в недвижимость, приносящую доход. Действительно, в странах с устоявшейся рыночной экономикой любой объект недвижимости дает прирост стоимости (капитала) во времени и приносит постоянный доход владельцу. Таким образом, конкретный объект недвижимости является инвестиционным инструментом, аналогичным акциям, облигациям и другим ценным бумагам.

ТЕМА 8. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

8.1. Понятие экономической эффективности.

8.2. Эффективность инвестиций в недвижимость.

8.3. Оценка эффективности инвестиций в недвижимость.

Ключевые слова, глоссарий

Экономическая эффективность (эффективность производства) – это соотношение полезного результата и затрат факторов производственного процесса).

Методические рекомендации по изучению темы

В результате изучения материала студент должен знать сущность экономической эффективности, особенности проведения оценки и основные показатели эффективности инвестиций в недвижимость.

8.1. Понятие экономической эффективности.

Эффективность производства представляет собой комплексное отражение конечных результатов использования всех ресурсов производства за определенный промежуток времени.

Экономическая эффективность (эффективность производства) – это соотношение полезного результата и затрат факторов производственного процесса).

Эффективность производства характеризует повышение производительности труда, наиболее полное использование производственных мощностей, сырьевых и материальных ресурсов, достижение наибольших результатов при наименьших затратах.

Оценка экономической эффективности производится путем сопоставления результатов производства с затратами:

Результат / Затраты.

Под результатами производства понимают его полезный конечный результат в виде:

1) материализованного результата процесса производства, измеряемого объемом продукции в натуральной и стоимостной формах;

2) народнохозяйственного результата деятельности предприятия, который включает не только количество изготовленной продукции, но и охватывает ее потребительскую стоимость.

Конечным результатом производственно-хозяйственной деятельности предприятия за определенный промежуток времени является чистая продукция, т.е. вновь созданная стоимость, а конечным финансовым результатом коммерческой деятельности – прибыль.

Эффективность производства можно классифицировать по отдельным признакам на следующие виды:

- по последствиям - экономическая, социальная и экологическая;
- по месту получения эффекта - локальная (хозрасчетная) и народнохозяйственная;
- по степени увеличения (повторения) - первичная (одноразовый эффект) и мультипликационная (многократно-повторяющаяся);
- по цели определения - абсолютная (характеризует общую величину эффекта или в расчете на единицу затрат или ресурсов) и сравнительная (при выборе оптимального варианта из нескольких вариантов хозяйственных или других решений).

Все вместе взятые виды эффективности формируют общую интегральную эффективность деятельности предприятия.

Достижение экономического или социального эффекта связано с необходимостью осуществления текущих и единовременных затрат. К текущим относятся затраты, включаемые в себестоимость продукции. Единовременные затраты - это авансированные средства на создание основных и прирост оборотных фондов в форме капитальных вложений, которые дают отдачу только через некоторое время.

Измерение эффективности производства предполагает установление критерия экономической эффективности, который должен быть единым для всех звеньев экономики - от предприятия до народного хозяйства в целом. Таким образом общим критерием экономической эффективности производства является рост производительности общественного труда.

В настоящее время экономическая эффективность производства оценивается на основе данного критерия, выражающегося в максимизации роста национального дохода (чистой продукции) на единицу труда.

На уровне предприятия формой единого критерия эффективности его деятельности может служить максимизация прибыли.

Эффективность производства находит конкретное количественное выражение во взаимосвязанной системе показателей, характеризующих эффективность использования основных элементов производственного процесса. Система показателей экономической эффективности производства должна соответствовать следующим принципам:

- обеспечивать взаимосвязь критерия и системы конкретных показателей эффективности производства;
- определять уровень эффективности использования всех видов, применяемых в производстве ресурсов;
- обеспечивать измерение эффективности производства на разных уровнях управления;
- стимулировать мобилизацию внутрипроизводственных резервов повышения эффективности производства.

С учетом указанных принципов определена следующая система показателей эффективности производства.

1) обобщающие показатели:

- производство чистой продукции на единицу затрат ресурсов;
- прибыль на единицу общих затрат;
- рентабельность производства;
- затраты на 1 рубль товарной продукции;
- доля прироста продукции за счет интенсификации производства;
- народнохозяйственный эффект использования единицы продукции;

2) показатели эффективности использования труда (персонала):

- темп роста производительности труда;
- доля прироста продукции за счет увеличения производительности труда;
- абсолютное и относительное высвобождение работников;
- коэффициент использования полезного фонда рабочего времени;
- трудоемкость единицы продукции;
- зарплатоемкость единицы продукции;

1) показатели эффективности использования производственных фондов:

- общая фондоотдача;
- фондоотдача активной части основных фондов;
- рентабельность основных фондов;
- фондоемкость единицы продукции;
- материалоемкость единицы продукции;
- коэффициент использования наиважнейших видов сырья и материалов;

4) показатели эффективности использования финансовых средств:

- оборачиваемость оборотных средств;
- рентабельность оборотных средств;
- относительное высвобождение оборотных средств;
- удельные капитальные вложения (на единицу прироста мощности или продукции);
- рентабельность капитальных вложений;
- срок окупаемости капитальных вложений и др.

Уровень экономической эффективности в промышленности зависит от многообразия взаимосвязанных факторов. Для каждой отрасли промышленности вследствие ее технико-экономических особенностей характерны специфические факторы эффективности.

Все многообразие факторов роста эффективности можно классифицировать по трем признакам:

1) источникам повышения эффективности, основными из которых является: снижение трудо-, материало-, фондо- и капиталоемкости производства продукции, рациональное использование природных ресурсов, экономия времени и повышение качества продукции;

2) основным направлениям развития и совершенствования производства, к которым относятся: ускорение научно-технического прогресса, повышение технико-экономического уровня производства; совершенствование структуры производства, внедрение организационных систем управления; совершенствование форм и методов организации производства, планирования, мотивации, трудовой деятельности и др.;

3) уровню реализации в системе управления производством, в зависимости от которого факторы подразделяются на:

а) внутренние (внутрипроизводственные), основными из которых являются: освоение новых видов продукции; механизация и автоматизация; внедрение прогрессивной технологии и новейшего оборудования; улучшение использования сырья, материалов, топлива, энергии; совершенствование стиля управления и др.;

б) внешние – это совершенствование отраслевой структуры промышленности и производства, государственная экономическая и социальная политика, формирование рыночных отношений и рыночной инфраструктуры и другие факторы.

8.2. Эффективность инвестиций в недвижимость.

Практика мирового развития показывает, что именно эффективность инвестиционной деятельности выступает одним из важнейших факторов экономического роста. Формирование в России рыночной хозяйственной системы создает условия для существенного расширения инвестиционной деятельности, что неизбежно связано с вовлечением в рыночный оборот недвижимости – фундаментальной основы правовых и экономических отношений всех участников рыночной системы хозяйствования. В условиях рыночной экономики недвижимость становится привлекательным объектом вложения средств благодаря своей способности сохранять, а в длительном периоде времени и увеличивать свою стоимость. В связи с этим особое значение приобретает развитие системы инвестирования в недвижимость, благодаря которой финансирование строительства (реконструкции) объектов недвижимости и активизации всего рынка недвижимости, в целом, происходило бы за счет привлечения свободных денежных средств, обеспечивая тем самым и интересы инвесторов.

Для анализа обоснованности финансирования инвестиций в недвижимость необходимо применение элементов финансовой математики и моделей преобразования доходов от недвижимости в текущую стоимость.

Потенциальному собственнику необходимо:

- определить срок, требуемый для возврата первоначально инвестированной суммы;
- рассчитать реальный прирост активов от приобретения собственности;
- оценить потенциальную устойчивость к рискам денежного потока, формируемого конкретным объектом недвижимости.

Рыночная экономика обуславливает влияние факторов внешней среды на эффективность инвестиционной деятельности.

Оценка инвестиционной привлекательности проектов должна учитывать:

- изменение стоимости денег во времени;
- инфляционные процессы;
- необходимость обслуживания капитала, привлекаемого для финансирования;
- возможность альтернативного инвестирования.

Для обоснования инвестиционных решений используются методы, для которых характерно распределение доходов и расходов в течение всего периода их реализации.

При инвестировании в недвижимость можно использовать шесть показателей, отражающих различные стороны экономической эффективности проекта:

1) период (срок) окупаемости проекта – информирует о временном периоде, необходимом для выбора вложенных средств, но не учитывает динамику доходов в последующий период;

2) чистая текущая стоимость доходов – отражает реальный прирост активов от реализации оцениваемого проекта, однако показатель существенно зависит от применяемой ставки дисконтирования и не учитывает затраты на проект;

3) индекс рентабельности (ставка доходности) проекта – отражает величину чистого приведенного дохода, получаемого на единицу затрат на проект. Показатель зависит от ставки дисконтирования, т. е. испытывает субъективное влияние;

4) внутренняя ставка доходности проекта – отражает запас "прочности" проекта, так как по экономическому содержанию это ставка дисконтирования, уравнивающая приведенные доходы с расходами на проект. Недостатком метода является гипотетическое предположение о реинвестировании по внутренней ставке доходности, что на практике невозможно. Кроме того, если в течение анализируемого периода достаточно крупные затраты возникают несколько раз, то показатель имеет множество решений;

5) модифицированная ставка доходности – рассчитывается по проектам, предполагающим распределение затрат по годам. Поэтому свободные средства, предназначенные для вложения в основной проект, в последующие годы можно временно инвестировать в другие проекты, отвечающие условиям безопасности и ликвидности. Поскольку второстепенные проекты обеспечивают некоторый доход, потребность в инвестициях в начальный период будет уменьшена исходя из уровня безопасной ликвидной ставки дисконтирования;

6) ставка доходности финансового менеджмента – предполагает, что доходы, получаемые от проекта, могут быть инвестированы в несколько проектов, имеющих разный уровень прибыльности. Далее определяется средняя ставка доходности, на основе которой рассчитывается величина накоплений к моменту возникновения последней суммы доходов.

При экономической оценке инвестиционных проектов зачастую допускаются некоторые ошибки, наиболее распространенными из которых являются следующие:

- занижение инвестиционных затрат в связи с неправильным расчетом расходов на эксплуатацию, исключением оплаты консультантов и прочих косвенных расходов;
- неспособность учитывать динамику спроса и предложения, а также конкуренции на рынке;
- недостаточный анализ рынка при расчетах доходности;
- недостаток знаний о движущих факторах рынка и о реальных ценах на рынке;
- оптимистические прогнозы относительно цен продаж и уровня арендной платы;

- недостаточное обоснование ставки дисконтирования;
- формулирование предположений об эффективности проекта до получения реально обоснованных анализов и заключений.

Решение об инвестировании должно приниматься с учетом значений всех перечисленных критериев и интересов всех участников инвестиционного процесса.

Таким образом, рассмотрение любого инвестиционного проекта требует всестороннего анализа и оценки. При этом важно учитывать технические, социально-экономические, финансовые аспекты инвестирования. В настоящее время российский рынок недвижимости как составная часть инвестиционного рынка полностью еще не сформировался. Для его дальнейшего развития необходима тесная взаимосвязь с финансовым рынком, прежде всего, через развитие отечественной системы ипотечного кредитования.

8.3. Оценка эффективности инвестиций в недвижимость

Управление процессом инвестирования, расширение источников финансирования инвестиционной деятельности и проблемы привлечения инвестиций невозможно решать без оценки эффективности инвестиционных проектов. В свою очередь оценку эффективности инвестиционных проектов необходимо выполнять, придерживаясь определенной последовательности действий, которые предусматривают качественную подготовку исходной информации, расчет финансовых показателей, правильное определение коэффициентов дисконтирования и распределения, расчет влияния инфляции, оценку инвестиционных ресурсов, учет факторов неопределенности и риска.

Принимая во внимание эти специфические особенности недвижимости, можно выделить основные факторы, оказывающие влияние на ее инвестиционную привлекательность на стадии проекта:

1. Местоположение — одна из ключевых характеристик объекта недвижимости, определяющая другие его параметры, такие как тип использования, объем и плотность застройки, класс объекта и др.

2. Соответствие параметров проекта требованиям рынка и прогнозируемым рыночным тенденциям. В настоящий момент рынок недвижимости находится на стадии активного развития, уровень конкуренции между проектами растет быстрыми темпами. Одновременно растут требования потенциальных пользователей объектов недвижимости, соответствие которым оказывает непосредственное влияние на успех проекта, его востребованность рынком.

3. Наличие проработанного плана работ по проекту: контрактов с поставщиками и подрядчиками, привлечение опытных и известных на рынке партнеров. Сложность, уникальность, долговечность, капиталоемкость — все перечисленные характеристики объекта недвижимости говорят о том, что реализация проекта в данной сфере требует взаимодействия с многочисленными подрядчиками, поставщиками товаров и услуг, тщательной подготовки и планирования. Привлечение партнеров, обладающих хорошей репутацией на рынке, позволит получить дополнительные выгоды в виде накопленных знаний, дополнительной информации, преимуществ при получении финансирования для развития проекта и при привлечении других партнеров.

4. Юридическая чистота проекта, наличие всех необходимых на данном этапе документов. Стадия согласования проекта и получения всех разрешений считается самой рискованной, особенно это важно в условиях российской действительности. Именно поэтому для многих инвесторов наличие разрешения на строительство и прочих согласований является неперенным условием вхождения в проект.

5. Гибкость концепции. Учитывая долгий период реализации проектов в сфере недвижимости, вероятность изменения ситуации в стране и на рынке недвижимости достаточно высока. Однако фундаментальный характер недвижимости, ее капиталоемкость практически не оставляют возможностей для внесения корректировок на стадиях жизненного цикла объекта, следующих за проектными проработками или же связывают их со значительными материальными затратами. Поэтому гибкость концепции позволит выбрать наиболее оптимальный момент для его реализации, что повысит привлекательность проекта для инвестора.

Каждый из перечисленных факторов в той или иной степени оказывает влияние либо на ход реализации проекта девелопемента земельного участка, либо на его будущую доходность, т.е. инвестиционную привлекательность. По этой причине, следует признать, что методика оценки инвестиционной привлекательности должна учитывать эти факторы.

Сопоставление финансовых характеристик инвестиционных проектов осуществляется путем применения определенных критериев эффективности. Для этого производится расчет показателей эффективности инвестиций, в том числе и при оценке инвестиций в недвижимость. В литературе с инвестиционной тематикой, в том или ином составе описывается порядка 12 показателей. Ниже перечислены основные из них.

Период окупаемости - время, необходимое для возмещения инвестиционных затрат за счет потока доходов, генерируемых недвижимостью. Этот измеритель работы инвестиций используется инвесторами, которые хотят узнать, когда произойдет полный возврат вложенного капитала. Без дисконтирования данный показатель может быть использован в качестве критерия выбора объекта инвестирования только для сравнения недвижимости с подобными инвестиционными характеристиками.

Чистый дисконтированный доход (ЧДД, NPV) - показатель, измеряющий превышение доходов генерируемых недвижимостью, над затратами, понесенными в связи со строительством или приобретением недвижимости. Расчет показателя производится с учетом техники дисконтирования, то есть принимается в расчет стоимость денег во времени. Если $ЧДД > 0$ - проект считается целесообразным; если $ЧДД < 0$ - проект отвергается; если $ЧДД = 0$, то необходима более детальная проработка и проект может быть принят при условии, что его реализация усилит поток доходов от ранее осуществленных проектов. Например, расширение автостоянки около магазина усилит поток доходов от недвижимости.

Внутренняя норма доходности (ВНД, IRR) - ставка дисконтирования, при которой величины текущей стоимости оттока инвестиций и притока средств равны между собой. Показатель показывает пороговое значение ставки доходности, то есть вложения капитала в недвижимость при более низкой ставке доходности будут убыточными. Проект считается целесообразным, если альтернативная стоимость капитала меньше полученной ВНД. Расчет показателя осуществляется путем подбора ставки дисконтирования для получения $ЧДД = 0$.

Существуют методики, которые корректируют ВНД для применения в той или иной ситуации. Например, модифицированная внутренняя норма дохода, которая позволяет избежать допущения о реинвестировании дохода от недвижимости, используемого при расчете ВНД.

Индекс доходности (ИД, PI) - показатель определяется отношением дисконтированных денежных притоков к сумме дисконтированных денежных оттоков. Этот показатель является относительным по сравнению с ЧДД. Целесообразными считают проекты, имеющие $ИД > 1$.

Общая потребность в инвестициях определяется суммой денежных средств, необходимых для осуществления инвестиционного проекта. Сумма инвестиций включает затраты девелопера на покупку объекта коммерческой недвижимости и его реконструкцию:

$$K = C_n + K_{рек}$$

где K - инвестиции, необходимые для осуществления инвестиционного проекта, млн руб.; C_n - рыночная стоимость объекта недвижимости, млн руб.; $K_{рек}$ - сумма инвестиций в реконструкцию объекта, млн руб.

Сумма инвестиций в реконструкцию объекта недвижимости складывается из суммы капитальных вложений, необходимых для реконструкции объекта, суммы начального оборотного капитала, необходимого для запуска объекта недвижимости в эксплуатацию, и суммы нематериальных активов, связанных с формированием бренда и продвижением объекта на рынок недвижимости:

$$K_{рек} = K_B + K_{н. об} + K_{нма},$$

где K - инвестиции, необходимые для осуществления реконструкции объекта недвижимости, млн руб.; K_B - капитальные вложения в реконструкцию, млн руб.; $K_{н. об}$ - инвестиции в начальный оборотный капитал, млн руб.; $K_{нма}$ - инвестиции в нематериальные активы организации, млн руб.

Капитальные вложения в реконструкцию объекта недвижимости определяются стоимостью проектно-изыскательских работ, стоимостью ремонтно-строительных работ, стоимостью приобретения и монтажа инженерного и технологического оборудования, затратами на оформление земельного участка под объектом недвижимости и др. В данном проекте под технологическим оборудованием понимается специальное офисное оборудование (оборудование систем безопасности, систем климат-контроля, связи и т. д.) или торговое оборудование.

$$K_B = C_{пир} + C_{смп} + C_o + C_{пр}$$

где $C_{пир}$ - стоимость проектно-изыскательских работ, млн руб.; $C_{смп}$ - стоимость строительно-монтажных работ, млн руб.; C_o - стоимость оборудования и затраты на его монтаж, стоимость инвентаря, млн руб.; $C_{пр}$ - прочие работы и затраты, млн руб.

Стоимость прочих работ и затрат $C_{пр}$, включаемых в капитальные вложения на реконструкцию, связана, в основном, с покупкой земельного участка и его подготовкой к строительству.

Инвестиции в начальный оборотный капитал включают затраты на формирование начальных производственных запасов и начального резерва финансовых средств.

Инвестиции в нематериальные активы представляют собой затраты на разработку торговой марки, приобретение программных продуктов, затраты на позиционирование объекта на рынке недвижимости и в информационном пространстве.

Оценка эффективности инвестиционного проекта производится методом дисконтирования, основанном на расчете показателей чистого дисконтированного дохода (ЧДД), индекса доходности дисконтированных инвестиций (ИДДИ), срока окупаемости (T_o) и внутренней нормы доходности проекта (ВНД).

В качестве основных показателей, используемых для расчетов эффективности (инвестиционных проектов) ИП, рекомендуются:

- чистый доход;
- чистый дисконтированный доход;
- внутренняя норма доходности;
- потребность в дополнительном финансировании (другие названия - ПФ, стоимость проекта, капитал риска);
- индексы доходности затрат и инвестиций;
- срок окупаемости;
- группа показателей, характеризующих финансовое состояние предприятия - участника проекта.

Условия финансовой реализуемости и показатели эффективности рассчитываются на основании денежного потока Φ_m , конкретные составляющие которого зависят от оцениваемого вида эффективности.

На разных стадиях расчетов в соответствии с их целями и спецификой ПФ финансовые показатели и условия финансовой реализуемости ИП оцениваются в текущих или прогнозных ценах. Остальные показатели определяются в текущих или дефлированных ценах.

Чистым доходом (другие названия - ЧД, Net Value, NV) называется накопленный эффект (сальдо денежного потока) за расчетный период:

$$\text{ЧД} = \sum_{m=1}^n \Phi_m,$$

где суммирование распространяется на все шаги расчетного периода.

Важнейшим показателем эффективности проекта является чистый дисконтированный доход (другие названия - ЧДД, интегральный эффект, Net Present Value, NPV) - накопленный дисконтированный эффект за расчетный период. ЧДД рассчитывается по формуле:

$$\text{ЧДД} = \sum_{m=1}^n \Phi_m \alpha^m (E).$$

ЧД и ЧДД характеризуют превышение суммарных денежных поступлений над суммарными затратами для данного проекта соответственно без учета и с учетом неравноценности эффектов (а также затрат, результатов), относящихся к различным моментам времени.

Разность ЧД - ЧДД нередко называют дисконтом проекта.

Для признания проекта эффективным с точки зрения инвестора необходимо, чтобы ЧДД проекта был положительным; при сравнении альтернативных проектов предпочтение должно отдаваться проекту с большим значением ЧДД (при выполнении условия его положительности).

Внутренняя норма доходности (другие названия - ВНД, внутренняя норма дисконта, внутренняя норма рентабельности, Internal Rate of Return, IRR). В наиболее распространенном случае ИП, начинающихся с (инвестиционных) затрат и имеющих положительный ЧД, внутренней нормой доходности называется положительное число E_v , если:

- при норме дисконта $E = E_*$ чистый дисконтированный доход проекта обращается в 0,

- это число единственное.

В более общем случае внутренней нормой доходности называется такое положительное число E_* , что при норме дисконта $E = E_*$ чистый дисконтированный доход проекта обращается в 0, при всех больших значениях E - отрицателен, при всех меньших значениях E - положителен. Если не выполнено хотя бы одно из этих условий, считается, что ВНД не существует.

Для оценки эффективности ИП значение ВНД необходимо сопоставлять с нормой дисконта E . Инвестиционные проекты, у которых $ВНД > E$, имеют положительный ЧДД и поэтому эффективны. Проекты, у которых $ВНД < E$, имеют отрицательный ЧДД и потому неэффективны.

ВНД может быть использована также:

- для экономической оценки проектных решений, если известны приемлемые значения ВНД (зависящие от области применения) у проектов данного типа;
- для оценки степени устойчивости ИП по разности ВНД;
- для установления участниками проекта нормы дисконта E по данным о внутренней норме доходности альтернативных направлений вложения ими собственных средств.

Для оценки эффективности ИП за первые k шагов расчетного периода рекомендуется использовать следующие показатели:

- текущий чистый доход (накопленное сальдо):

$$ЧД(k) = \sum_{m=0}^k \Phi_m$$

- текущий чистый дисконтированный доход (накопленное дисконтированное сальдо):

$$ЧДД(k) = \sum_{m=0}^k \Phi_m \alpha(E)$$

- текущую внутреннюю норму доходности (текущая ВНД), определяемая как такое число $ВНД(k)$, что при норме дисконта $E = ВНД(k)$ величина $ЧДД(k)$ обращается в 0, при всех больших значениях E - отрицательна, при всех меньших значениях E - положительна. Для отдельных проектов и значений k текущая ВНД может не существовать.

Сроком окупаемости ("простым" сроком окупаемости, payback period) называется продолжительность периода от начального момента до момента окупаемости. Начальный момент указывается в задании на проектирование (обычно это начало нулевого шага или начало операционной деятельности). Моментом окупаемости называется тот наиболее ранний момент времени в расчетном периоде, после которого текущий чистый доход $ЧД(k)$ становится и в дальнейшем остается неотрицательным.

При оценке эффективности срок окупаемости, как правило, выступает только в качестве ограничения.

Сроком окупаемости с учетом дисконтирования называется продолжительность периода от начального момента до "момента окупаемости с учетом дисконтирования". Моментом окупаемости с учетом дисконтирования называется тот наиболее ранний момент

времени в расчетном периоде, после которого текущий чистый дисконтированный доход ЧДД(k) становится и в дальнейшем остается неотрицательным.

Потребность в дополнительном финансировании (ПФ) - максимальное значение абсолютной величины отрицательного накопленного сальдо от инвестиционной и операционной деятельности (см. ниже). Величина ПФ показывает минимальный объем внешнего финансирования проекта, необходимый для обеспечения его финансовой реализуемости. Поэтому ПФ называют еще капиталом риска. Следует иметь в виду, что реальный объем потребного финансирования не обязан совпадать с ПФ, и как правило, превышает его за счет необходимости обслуживания долга.

Потребность в дополнительном финансировании с учетом дисконта (ДПФ) - максимальное значение абсолютной величины отрицательного накопленного дисконтированного сальдо от инвестиционной и операционной деятельности. Величина ДПФ показывает минимальный дисконтированный объем внешнего финансирования проекта, необходимый для обеспечения его финансовой реализуемости.

Индексы доходности характеризуют (относительную) "отдачу проекта" на вложенные в него средства. Они могут рассчитываться как для дисконтированных, так и для недисконтированных денежных потоков. При оценке эффективности часто используются:

- Индекс доходности затрат - отношение суммы денежных притоков (накопленных поступлений) к сумме денежных оттоков (накопленным платежам).

- Индекс доходности дисконтированных затрат - отношение суммы дисконтированных денежных притоков к сумме дисконтированных денежных оттоков.

- Индекс доходности инвестиций (ИД) - отношение суммы элементов денежного потока от операционной деятельности к абсолютной величине суммы элементов денежного потока от инвестиционной деятельности. Он равен увеличенному на единицу отношению ЧД к накопленному объему инвестиций;

- Индекс доходности дисконтированных инвестиций (ИДД) - отношение суммы дисконтированных элементов денежного потока от операционной деятельности к абсолютной величине дисконтированной суммы элементов денежного потока от инвестиционной деятельности. ИДД равен увеличенному на единицу отношению ЧДД к накопленному дисконтированному объему инвестиций.

При расчете ИД и ИДД могут учитываться либо все капиталовложения за расчетный период, включая вложения в замещение выбывающих основных фондов, либо только первоначальные капиталовложения, осуществляемые до ввода предприятия в эксплуатацию (соответствующие показатели будут, конечно, иметь различные значения).

Индексы доходности затрат и инвестиций превышают 1, если и только если для этого потока ЧД положителен.

Индексы доходности дисконтированных затрат и инвестиций превышают 1, если и только если для этого потока ЧДД положителен.

Полученные значения показателей эффективности проекта вносятся в общую характеристику проекта (резюме). По результатам расчетов делается вывод об эффективности инвестиционного проекта при заданных параметрах путем сравнения расчетных показателей чистого дисконтированного дохода и индекса доходности дисконтированных инвестиций с требуемыми значениями ($\text{ЧДД} > 0$, $\text{ИДД} > 1$).

При отрицательных результатах расчета формулируются рекомендации по повышению эффективности инвестиционного проекта, и расчет выполняется повторно до получения положительного результата.

Вопросы к зачету

1. Сущность города и его функции
2. Урбанистическая концентрация
3. Что представляет собой градостроительная ценность?
4. Город как система
5. Зонирование территории города
6. Критерии зонирования территории города
7. Признаки зонального расположения объектов недвижимости
8. Факторы расположения объектов недвижимости?
9. Эксплуатация жилищного фонда
10. Паспортизация
11. Основные принципы паспортизации
12. Правовые аспекты паспортизации
13. Организация системы паспортизации
14. Порядок и этапы паспортизации
15. Кадастр городских территорий
16. Цели и задачи паспортизации жилищного фонда
17. Инвестиции и их виды
18. Особенности инвестиций в недвижимость
19. Преимущества инвестиций в недвижимость
20. Показатели и методы оценки эффективности инвестиций в недвижимость

**Учебно-методические материалы
для проведения семинарских и практических занятий**

Тема 1. Введение в дисциплину

- 1.1. Цели, задачи, теоретическая база и практические приложения дисциплины.
- 1.2. Содержание, и методическое обеспечение разделов дисциплины, рекомендуемые учебные пособия
- 1.3. Порядок освоения дисциплины и контроль знаний

Тема 2. Основные характеристики городского пространства

- 2.1. Понятие города.
- 2.2. Урбанистическая концентрация.
- 2.3. Градостроительная эволюция.

Тема 3. Структура и функции городского пространства

- 3.1. Форма города. Размер города.
- 3.2. Структура городского пространства.
- 3.3. Градостроительная ценность территории города.

Тема 4. Город как система жизнедеятельности

- 4.1. Город как система.
- 4.2. Зонирование территории города.
- 4.3. Критерии зонирования территории города.
- 4.4. Признаки зонального расположения объектов недвижимости.

Тема 5. Локальное местоположение объекта недвижимости

- 5.1. Факторы расположения объектов недвижимости
- 5.2. Анализ факторов

Тема 6. Паспортизация жилищного фонда и формирование кадастра городских территорий

- 6.1. Подходы к эксплуатации жилищного фонда.
- 6.2. Паспортизация. Основные принципы паспортизации. Назначение паспортизации. Правовые аспекты паспортизации.
- 6.3. Организация системы паспортизации. Порядок и этапы паспортизации.
- 6.4. Формирование кадастра городских территорий.

Тема 7. Инвестирование в недвижимость

- 7.1. Сущность инвестиций.
- 7.2. Виды инвестиций.
- 7.3. Инвестиции в недвижимость, необходимость инвестиций в недвижимость.

Тема 8. Оценка эффективности инвестиций в недвижимость

- 8.1. Понятие экономической эффективности.
- 8.2. Эффективность инвестиций в недвижимость.
- 8.3. Оценка эффективности инвестиций в недвижимость.

Методические рекомендации для преподавателей, ведущих семинарские и практические занятия

1. При чтении лекций рекомендуются использовать демонстрацию слайдов или компьютерные программы для проведения презентации по теме лекции.

2. Для того чтобы студенту легче было разобраться в сложном и обширном материале, методика преподавания построена так, что, наиболее трудные и важные темы рассматриваются на аудиторных занятиях - лекциях. Их тематический план содержится в программе данной дисциплины. В разделе 4: «Структура и содержание дисциплины/модуля» по каждой теме приведен развернутый план.

3. При изучении всех разделов курса для подготовки к занятиям необходимо ориентировать учащихся делать акцент на использовании нормативных источников, статистических данных, на монографической, периодической литературе и иных источниках.

4. Каждое занятие необходимо начинать с контроля присутствия студентов на занятии. Отмечать присутствие студентов, вести рейтинг успеваемости необходимо в соответствующих предусмотренных для этого формах документов (журналах).

5. В начале каждого семинарского или практического занятия целесообразно проводить небольшие устные опросы для выявления уровня усвоения лекционного материала и выполнения заданий для самостоятельной работы по теме занятия, и только после этого целесообразно приступать к рассмотрению материалов занятия.

Цели семинарского занятия состоят в развитии у студентов:

- навыков самостоятельной работы с учебной литературой, нормативными правовыми актами и иными источниками по рассматриваемой проблематике;
- умения осмыслить и проанализировать изученный материал;

6. В соответствии с тематическим планом необходимо проводить запланированные дискуссии, стимулировать студентов к самостоятельному мышлению, критической оценке собранной информации.

7. В конце каждого занятия необходимо довести до сведения студентов оценки, полученные за устные ответы. Оценки, полученные за письменные расчетные работы, необходимо довести до сведения студентов в начале следующего занятия.

8. Занятия, проводимые в интерактивной форме, предполагают одновременную работу группы студентов (например, участие в обсуждении). Такие занятия требуют предварительной подготовки, поэтому целесообразно планировать распределение участников и довести это до сведения студентов. А также заранее определить какие аспекты будут оцениваться и по каким критериям. Эту информацию необходимо довести до сведения студентов с целью мотивации их участия в занятии.

**Методические рекомендации для учащихся
по изучению дисциплины «Градостроительное планирование и инвестиции в
недвижимость»**

Дисциплина «Градостроительное планирование и инвестиции в недвижимость» считается освоенной учащимся, если он имеет положительные результаты **промежуточного и текущего контроля**. Это означает, что студент освоил необходимый уровень теоретических знаний в области градостроительного планирования в России и получил достаточно практических навыков оценки эффективности инвестиций в недвижимость.

Для достижения вышеуказанного студент должен соблюдать следующие правила, позволяющие освоить дисциплину на высоком уровне:

1. Начало освоения курса должно быть связано с изучением всех компонентов Учебно-методического комплекса дисциплины с целью понимания его содержания и указаний, которые будут доведены до сведения студентов на первой лекции и первом семинарском занятии. Это связано с:

- установлением сроков и контроля выполнения индивидуального задания каждым студентом,
- распределением тем докладов и сроки их представления,
- критериями оценки текущей работы студента (контрольных работ, индивидуального задания, работы на семинарских/практических занятиях)

Перед началом курса целесообразно ознакомиться со структурой дисциплины на основании программы, а так же с последовательностью изучения тем и их объемом. С целью оптимальной самоорганизации необходимо сопоставить эту информацию с графиком занятий и выявить наиболее затратные по времени и объему темы, чтобы заранее определить для себя периоды объемных заданий.

2. Каждая тема содержит лекционный материал, список литературы для самостоятельного изучения, вопросы и задания для подготовки к семинарским и/или практическим занятиям, а также материалы для самостоятельной работы. Необходимо заранее обеспечить себя этими материалами и литературой или доступом к ним. Вся рекомендуемая литература содержится в полном объеме в базе www.znaniyum.com, а также в библиотеке Казанского федерального университета.

3. Лекционный материал и указанные литературные источники по соответствующей теме **необходимо изучить до посещения соответствующего лекционного занятия**, так как лекция в аудитории предполагает раскрытие актуальных и проблемных вопросов рассматриваемой темы, а не содержания лекционного материала. Таким образом, для понимания того, что будет сказано на лекции, необходимо получить базовые знания по теме, которые содержатся в лекционном материале.

4. Семинар по дисциплине является аудиторным занятием, в процессе которого преимущественно осуществляется контроль знаний, полученных студентом самостоятельно. В связи с этим такое занятие начинается либо с устного опроса либо с контрольной работы, которая может проводиться по:

- лекционному материалу темы,
- литературным источникам, указанным по данной теме
- заданиям для самостоятельной работы.

В связи с этим подготовка к семинарскому занятию заключается в том, что бы **до семинарского занятия** изучить лекционный материал и указанные по теме литературные источники выполнить задания для самостоятельной работы.

5. В конце изучения каждой темы проводится тематическая контрольная работа, которая является средством промежуточного контроля оценки знаний.

Подготовка к ней заключается в повторении пройденного материала и повторном решении заданий, которые рассматривались на занятиях, а также в выполнении заданий для самостоятельной работы.

6. Подготовка к зачету является заключительным этапом изучения дисциплины и является средством текущего контроля. В процессе подготовки к зачету выявляются вопросы, по которым нет уверенности в ответе либо ответ студенту не ясен.

**Методические рекомендации студентам
по подготовке к различным видам самостоятельных работ**

1. Структура и содержание самостоятельной работы дисциплины

Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
Тема 1. Тема 1. Введение в дисциплину	2	1	Ознакомление с учебной литературой	5	Не предусмотрено
Тема 2. Основные характеристики городского пространства	2	2	Подготовка к устному опросу	5	устный опрос
Тема 3. Структура и функции городского пространства	2	3	Написание эссе	6	Эссе
Тема 4. Город как система жизнедеятельности	2	5-6	Подготовка научного доклада	6	Научный доклад
Тема 5. Локальное местоположение объекта недвижимости	2	7	Подготовка к устному опросу	8	устный опрос
Тема 6. Паспортизация жилищного фонда и формирование кадастра городских территорий	2	8	Подготовка к тестированию	8	Тестирование
Тема 7. Инвестирование в недвижимость	2	9	Подготовка к тестированию	8	Тестирование
Тема 8. Оценка эффективности инвестиций в недвижимость	2	10	Подготовка к контрольной работе	8	Контрольная работа

Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
Итого				54	

Рекомендации по планированию, организации, контролю и самоконтролю в процессе изучения дисциплины:

Планирование и организация времени на освоение дисциплины осуществляется в соответствии с приведенным в рабочей программе для каждой специальности распределением часов на лекционные и практические занятия, а также на самостоятельную работу с указанием времени, отводимого на работу с литературой, освоение вопросов для самостоятельного изучения и выполнение аналитических заданий.

Рекомендации по работе с рекомендуемой литературой:

Наиболее предпочтительна потемная последовательность в работе с литературой. В ходе изучения рекомендованных по каждой теме дисциплины библиографических источников полезно, хотя и не обязательно, делать краткие конспекты прочитанного, выделять неясные, сложные для восприятия вопросы. В цепях прояснения последних нужно обращаться к преподавателю.

При работе с учебной и научной литературой принципиально важно принимать во внимание особенности современного развития ситуации в области государственного регулирования экономики, в том числе на региональном уровне. Курс «Градостроительное планирование и инвестиции в недвижимость» постоянно развивается и совершенствуется в зависимости от изменения общеэкономических принципов экономического развития регионов Российской Федерации и возникновения новых идей, взглядов и теорий в данной области. В условиях ускоряющегося старения информации учебные и научные издания не всегда успевают за новыми явлениями и тенденциями, порождаемыми процессом инновационного развития общества. Поэтому необходимым условием освоения дисциплины является работа с Интернет-источниками, приведенными в списке рекомендуемой литературы, содержащими необходимую современную аналитическую и статистическую информацию, необходимую для качественного освоения изучаемого материала.

Студент обязан знать не только литературу, приведенную в библиографическом списке, но и новые, существенно важные издания по дисциплине, вышедшие в свет уже после публикации УМК и рекомендуемые преподавателем на занятиях.

Вопросы, выносимые для обсуждения по теме 1 и ситуации для анализа

Не предусмотрено.

Вопросы, выносимые для обсуждения по теме 2 и ситуации для анализа

Устный опрос.

1. Что такое город?
2. Что такое агломерация?
3. В чем сущность и особенности урбанистической концентрации?
4. Как вы понимаете градостроительную эволюцию?

Вопросы, выносимые для обсуждения по теме 3 и ситуации для анализа

1. В рамках изучения данной темы необходимо выполнить эссе по следующим темам на выбор:

1. Формы городов и их основные особенности.
2. Особенности городского пространства
3. Градостроительная ценность территории и способы ее оценки
4. подходы к оценке привлекательности городов и их основные недостатки
5. Перспективы развития и привлекательность Казани

Вопросы, выносимые для обсуждения по теме 4 ситуации для анализа

Необходимо подготовить **научный доклад** по одному из следующих вопросов:

1. Необходимость зонирования территории
2. Особенности территориальных зон?
3. Градостроительный регламент: сущность, особенности
4. Критерии зонирования территории города

Вопросы, выносимые для обсуждения по теме 5 и ситуации для анализа

Проводится **устный опрос** по следующим вопросам.

1. Назовите циклы развития среды местоположения недвижимости
2. Какова цель анализа местоположения объектов недвижимости
3. Какие вы знаете факторы расположения объектов недвижимости?
4. В чем заключаются особенности анализа факторов расположения объектов недвижимости?

Вопросы, выносимые для обсуждения по теме 6 и ситуации для анализа

Тестирование: при подготовке к тестированию по данной теме необходимо ознакомиться с материалами рекомендованных учебников по вопросам градостроительного планирования в регионах России, с ходом и количественными параметрами инвестиций на рынке недвижимости в России и регионах.

Вопросы, выносимые для обсуждения по теме 7 и ситуации для анализа

Тестирование: при подготовке к тестированию по данной теме необходимо ознакомиться с материалами рекомендованных учебников по теоретических и практических аспектам инвестирования в недвижимое имущество. Изучить методические материалы, предлагаемые в учебной литературе, по вопросам оценки эффективности инвестирования в недвижимость и управлению портфелем недвижимости.

Вопросы, выносимые для обсуждения по теме 8 и ситуации для анализа

Выполняется **контрольная работа**, включающая в себя практические задачи, связанные с оценкой недвижимости, в т.ч. использованием различных методов оценки недвижимого имущества.

Рекомендации по подготовке к зачету

В процессе подготовки зачету рекомендуется:

а) повторить содержание лекционного материала и проблемных тем, рассмотренных в ходе семинарских занятий;

б) изучить основные и дополнительные учебные издания, предложенные в списке литературы;

в) повторно прочитать те библиографические источники, которые показались Вам наиболее трудными в ходе изучения дисциплины;

г) проверить усвоение базовых терминологических категорий и понятий дисциплины;

Для успешной сдачи зачета студенты должны помнить, что семинарские занятия способствуют получению более высокого уровня знаний и, как следствие, более высокой оценки на зачете;

При оценивании знаний студентов преподаватель руководствуется, прежде всего, следующими критериями:

- правильность ответов на вопросы;
- полнота и лаконичность ответа;
- умение толковать и правильно использовать основную терминологическую базу предмета;
- ориентирование в тенденциях и проблемах градостроительной деятельности в регионах Российской Федерации;
- знание основных методов и концепций анализа инвестиций в недвижимое имущество;
- логика и аргументированность изложения;
- культура ответа.

Таким образом, при проведении экзамена преподаватель уделяет внимание не только содержанию ответа, но и форме его изложения.

Схема начисления баллов

Основу балльно-рейтинговой системы оценки знаний составляет условно принятая максимальная оценка в 100 баллов за дисциплину, означающая 100%-ое овладение студентом знаний по предмету. Условно один балл равен одному проценту освоения студентом программы курса.

Учебный материал дисциплины разбит на разделы, значимость которых в семестре имеет различный весовой коэффициент. Ниже в таблице представлены разделы дисциплины и весовые коэффициенты оценки (баллы) по каждому заданию. Каждый раздел (тема) формирует определенные знания студента в вопросах дисциплины и имеет определенные виды контроля (тесты, практические навыки, коллоквиумы). Студент аттестовывается по каждому виду учебной работы в семестре. Максимальный уровень освоения каждого вида учебной работы равен 100, минимальный – 27,5. Если студент по результатам текущего контроля знаний набрал менее 27,5 баллов, он по этой дисциплине к промежуточной аттестации не допускается. Тем студентам, которым необходимо набрать баллы для допуска к зачету или экзамену, в конце семестра разрешается один раз переписать одну из выполненных контрольных работ по данной дисциплине (по выбору студента) с целью улучшения результата. При этом прежние баллы аннулируются, и работа оценивается заново. При наличии уважительной причины по письменному разрешению директора института любая пропущенная контрольная работа может быть сдана в дополнительный срок, определяемый преподавателем, ведущим предмет до начала зачетно-экзаменационной сессии

К набранным в течении изучения дисциплины баллам добавляется зачетная оценка в интервале от 0 до 50 баллов (см. «Положение об организации текущего и промежуточного контроля знаний студентов в федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Казанский (Приволжский) федеральный университет» от 19.04.2012). Зачет считается пройденным при наборе баллов не менее 55. Неудовлетворительная оценка на зачете, независимо от количества набранных баллов за семестр, требует повторной его сдачи.

Наименование разделов дисциплины	Формы контроля усвоения материала	Начисляемые баллы
Тема 1.	Работа на Семинарском занятии	2
Тема 2.	Работа на Семинарском занятии	2
	Ответ при проведении устного опроса	2
Тема 3.	Работа на Семинарском занятии	2
	Написание эссе	6
Тема 4.	Работа на Семинарском занятии	2
	Написание научного доклада	4
Тема 5.	Работа на Семинарском занятии	2
	Ответ при проведении устного опроса	2
Тема 6.	Работа на Семинарском занятии	2
	Тестирование	6
Тема 7.	Работа на Семинарском занятии	2
	Тестирование	6
Тема 8.	Работа на Семинарском занятии	2
	Выполнение контрольной работы	8
Итого баллов		50

Рекомендуемая литература

Основная литература:

Гринёв В.П. Правовое регулирование градостроительной деятельности и землепользования в Российской Федерации и в городе Москве/ В.П. Гринёв - М., 2008 - 400 с. - // <http://znanium.com/bookread.php?book=348459>

Управление недвижимостью / В.В. Иванов, О.К. Хан. - М.: ИНФРА-М, 2007. - 446 с.// <http://znanium.com/bookread.php?book=111920>

Ведение государственного кадастра недвижимости как функция государственного управления в сфере использ...: Монография / Г.Л. Землякова. - М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2014. - 357 с.// <http://znanium.com/bookread.php?book=446784>

Основы менеджмента, планирования и контроллинга в недвижимости: Учебное пособие / С.А.Баронин. - М.: НИЦ Инфра-М, 2012. - 160 с.// <http://znanium.com/bookread.php?book=318436>

Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: учебник для студентов, обучающихся по экономическим специальностям и направлениям / В.А. Горемыкин. 5-е изд., перераб. и доп.. М.: Высшее образование, 2008. 806 с.

Дополнительная литература:

Курнышев, Валерий Васильевич. Региональная экономика: основы теории и методы исследования: учебное пособие для студентов, обучающихся по специальностям "Финансы и кредит", "Мировая экономика", Налоги и налогообложение", "Бухгалтерский учет, анализ аудит" / В. В. Курнышев, В. Г. Глушкова. Москва: КноРус, 2010. 255 с.

Строительство: рынок недвижимости в цифрах // Татарстан. Б.м... 2011. □ 12. С. 54-55.

Новиков, Борис Давидович. Рынок и оценка недвижимости в России / Б.Д.Новиков. М.: Экзамен, 2000. 511 с.