

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное учреждение
высшего профессионального образования
"Казанский (Приволжский) федеральный университет"
Центр заочного и дистанционного обучения



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по образовательной деятельности КФУ

Проф. Таюрский Д.А.



_____ 20__ г.

подписано электронно-цифровой подписью

Программа дисциплины

Градостроительное планирование и инвестиции в недвижимость Б1.В.ОД.23

Направление подготовки: 38.03.01 - Экономика

Профиль подготовки: Региональная экономика

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: заочное

Язык обучения: русский

Автор(ы):

Саубанов К.Р.

Рецензент(ы):

Нуриева А.Р.

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий(ая) кафедрой: Галлямова Д. Х.

Протокол заседания кафедры No ____ от " ____ " _____ 201__ г

Учебно-методическая комиссия Института управления, экономики и финансов (центр заочного и дистанционного обучения):

Протокол заседания УМК No ____ от " ____ " _____ 201__ г

Регистрационный No 9549138417

Казань
2017

Содержание

1. Цели освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы
3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля
4. Структура и содержание дисциплины/ модуля
5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения
6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов
7. Литература
8. Интернет-ресурсы
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины/модуля согласно утвержденному учебному плану

Программу дисциплины разработал(а)(и) доцент, к.н. (доцент) Саубанов К.Р. кафедра территориальной экономики Институт управления, экономики и финансов, Ksaubanov@mail.ru

1. Цели освоения 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 направления 38.03.01. '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.

2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы высшего профессионального образования

Данная учебная дисциплина включена в раздел " Б1.В.ОД.23 Дисциплины (модули)" основной образовательной программы 38.03.01 Экономика и относится к обязательным дисциплинам. Осваивается на 5 курсе, 10 семестр.

Данная учебная дисциплина включена в раздел ' Б1.В.ДВ.6 Дисциплины (модули)' основной образовательной программы 38.03.01 Экономика и относится к дисциплинам по выбору. Осваивается на 4 курсе, 7, 8 семестры.

Дисциплина 'Градостроительное планирование и инвестиции в недвижимость' занимает существенное место в структуре основной образовательной программы высшего профессионального образования по направлению: 38.03.01 Экономика. Данный учебный курс позволяет получить навыки управления градостроительным планированием в регионе и использовать методы оценки эффективности инвестиций в недвижимость. В связи с тем, что одно из ключевых мест в социально-экономическом развитии региона занимает строительный комплекс, изучение данной дисциплины, позволит лучше понять механизмы влияния градостроительного планирование и инвестиций в недвижимость на экономическое развитие территорий.

3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ПК-2 (профессиональные компетенции)	способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитывать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов
ПК-3 (профессиональные компетенции)	способностью выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами
ПК-6 (профессиональные компетенции)	способностью анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ПК-9 (профессиональные компетенции)	способностью организовывать деятельность малой группы, созданной для реализации конкретного экономического проекта
ППК-6 (профессиональные компетенции)	способностью рассчитывать показатели проектов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, обеспечивать их исполнение и контроль, составлять бюджетные сметы казенных учреждений и планы финансово-хозяйственной деятельности бюджетных и автономных учреждений

В результате освоения дисциплины студент:

1. должен знать:

- механизмы реализации градостроительной политики на федеральном и региональном уровнях;
- особенности градостроительного планирования, в том числе на региональном уровне;
- методы оценки эффективности инвестиций в недвижимость;
- особенности регионального рынка недвижимости.

2. должен уметь:

- определять приоритеты градостроительной политики в рамках территории;
- использовать инструменты градостроительного планирования;
- оценивать эффективность градостроительной политики и инвестиций в недвижимость.

3. должен владеть:

- методами реализации градостроительной политики;
- инструментами градостроительного планирования;
- методами оценки эффективности инвестиций в недвижимость;
- методами анализа регионального рынка недвижимости.

4. должен демонстрировать способность и готовность:

1. должен знать:

- механизмы реализации градостроительной политики на федеральном и региональном уровнях;
- особенности градостроительного планирования, в том числе на региональном уровне;
- методы оценки эффективности инвестиций в недвижимость;
- особенности регионального рынка недвижимости.

2. должен уметь:

- определять приоритеты градостроительной политики в рамках территории;
- использовать инструменты градостроительного планирования;
- оценивать эффективность градостроительной политики и инвестиций в недвижимость.

3. должен владеть:

- методами реализации градостроительной политики;
- инструментами градостроительного планирования;
- методами оценки эффективности инвестиций в недвижимость;

- методами анализа регионального рынка недвижимости.

4. Структура и содержание дисциплины/ модуля

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетных(ые) единиц(ы) 72 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины зачет в 10 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.).

4.1 Структура и содержание аудиторной работы по дисциплине/ модулю

Тематический план дисциплины/модуля

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
1.	Тема 1. Введение в дисциплину	10		1	0	0	Устный опрос
2.	Тема 2. Основные характеристики городского пространства	10		1	1	0	Дискуссия
3.	Тема 3. Структура и функции городского пространства	10		1	1	0	Презентация
4.	Тема 4. Город как система жизнедеятельности	10		1	1	0	Научный доклад
5.	Тема 5. Локальное местоположение объекта недвижимости	10		1	1	0	Презентация
6.	Тема 6. Паспортизация жилищного фонда и формирование кадастра городских территорий	10		1	1	0	Дискуссия
7.	Тема 7. Инвестирование в недвижимость	10		2	1	0	Реферат
8.	Тема 8. Оценка эффективности инвестиций в недвижимость	10		2	2	0	Тестирование

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
	Тема . Итоговая форма контроля	10		0	0	0	Зачет
	Итого			10	8	0	

4.2 Содержание дисциплины

Тема 1. Введение в дисциплину

лекционное занятие (1 часа(ов)):

Цели, задачи, теоретическая база и практические приложения дисциплины. Содержание, и методическое обеспечение разделов дисциплины, рекомендуемые учебные пособия, нормативные акты, научные публикации. Порядок освоения дисциплины и контроль знаний.

Тема 2. Основные характеристики городского пространства

лекционное занятие (1 часа(ов)):

Понятие города. Урбанистическая концентрация. Градостроительная эволюция. Система расселения. Понятие о расселении. Взаимосвязь городского и сельского расселения. Социально-экономические и природно-экологические основы перспективного расселения. Групповые системы расселения. Основные задачи и виды районной планировки. Задачи районной планировки по охране и улучшению окружающей среды. Требования, предъявляемые к размещению производственных предприятий. Формирование городских кадастров.

практическое занятие (1 часа(ов)):

Анализ городского пространства Казани. Определение урбанистической концентрации. Характеристика градостроительной эволюции города.

Тема 3. Структура и функции городского пространства

лекционное занятие (1 часа(ов)):

Форма города. Размер города. Структура городского пространства. Градостроительная ценность территории города. Фактор редкости.

практическое занятие (1 часа(ов)):

Анализ форм городов-миллионеров в России. Проблемы функционирования городского пространства в городах России. Зарубежный опыт организации городского пространства.

Тема 4. Город как система жизнедеятельности

лекционное занятие (1 часа(ов)):

Город как система. Зонирование территории города. Критерии зонирования территории города. Признаки зонального расположения объектов недвижимости.

практическое занятие (1 часа(ов)):

Анализ хозяйственной системы российских городов. Определение эффективности функционирования городской системы. Рейтинг развития российских городов.

Тема 5. Локальное местоположение объекта недвижимости

лекционное занятие (1 часа(ов)):

Сущность и содержание локального расположения объектов недвижимости. 1. Местоположение объекта недвижимости представляет собой трехуровневую систему: I уровень ? город; II уровень ? территориальная зона; III уровень ? локальное местоположение. Каждый из уровней оказывает влияние на все виды стоимости объектов недвижимости. 2. Влияние города в целом проявляется в следующих аспектах: а) макроэкономическом ? конкретная экономическая ситуация в городе, степень деловой активности определяют повышенный или пониженный общий уровень цен на недвижимость и доход, из нее получаемый. Уровень цены недвижимости ? товара и недвижимости ? фактора производства всегда соответствует макроэкономическому ?рейтингу? города; б) форма и размер города представляют собой ?пространственные ограничители? диапазонов всех видов стоимости. 3. На стоимость влияет зональное расположение объекта недвижимости. Оно отражает уровень градостроительной ценности фрагмента городской территории и ее территориальные составляющие ? ценность улучшений, ландшафтные характеристики, транспортную доступность. 4. Вся полнота проявления пространственного фактора сказывается на уровне локального местоположения. Верхними его границами является квартал. Полноценный учет локального местоположения возможен лишь при дополнении зональных характеристик экологическими и социальными показателями. Предпринятый анализ является качественным, и его результаты должны быть выражены количественно в стоимостных категориях.

практическое занятие (1 часа(ов)):

Анализ факторов расположения объектов недвижимости. При всей своей важности зональное расположение не является исчерпывающей характеристикой воздействия пространственного фактора на объект недвижимости и его стоимостной эквивалент. Связано это с рядом объективных обстоятельств. Во-первых, зональное расположение характеризует не отдельный объект недвижимости, а их достаточно большую совокупность ? все здания, строения и сооружения, расположенные в данной зоне, а также земельные участки, из которых состоит территория зоны. Следовательно, на основе зонального местоположения можно определить не конкретное, а среднее значение стоимости, цены и величины дохода для сравнимых между собой по потребительским свойствам объектов недвижимости. Определение средних величин занимает в экономике недвижимости очень важное место, но оно не может заменить решение проблемы нахождения конкретных значений стоимостного эквивалента. Во-вторых, сказывается влияние уже отмеченного анизотропного эффекта, отсутствие в реальности ?чистой? зоны, выделенной по какому-либо одному критерию. По уровню градостроительной ценности зоны отличаются друг от друга (что и определяет возможность их выделения), однако конкретные значения этой ценности на территории зоны могут варьироваться в широких пределах. Данное обстоятельство особенно отчетливо проявляется в крупнейших городах, где площади зон достаточно велики (например, при условии сравнимости средний размер зоны в Москве составляет около 20 кв. км). На величине стоимости эти различия не сказываются, но на цену и величину дохода могут влиять весьма заметно. В-третьих, две из компонент, входящих в состав градостроительной ценности, на уровне отдельного объекта недвижимости проявляют себя не во всех случаях. Только стоимость улучшений всегда имеет место, поскольку любой объект недвижимости представляет собой конкретные улучшения. Что же касается ландшафтных характеристик, то они варьируются в широких пределах. Транспортная доступность на уровне объекта претерпевает интересную трансформацию, ? значение имеет уже не время, необходимое на проезд к центру, а расстояние до ближайшей остановки городского транспорта. Следовательно, наиболее важной становится не сама компонента градостроительной ценности, а условия ее реализации. Связано это с тем, что топология основных внутригородских транспортных магистралей, играющая, как уже отмечалось, ведущую роль при зонировании, внутри зоны имеет более сложный характер. Если в городе с радиально-кольцевой структурой именно кольцевые и радиальные магистрали составляют ?сетку? зон, то внутри зоны основную роль играют хордовые межквартальные и внутриквартальные дороги и проезды.

Тема 6. Паспортизация жилищного фонда и формирование кадастра городских территорий

лекционное занятие (1 часа(ов)):

Сущность паспортизации, российская практика паспортизации, зарубежный опыт паспортизации жилищного фонда. 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.

практическое занятие (1 часа(ов)):

Организация системы паспортизации. Порядок и этапы паспортизации. Формирование кадастра городских территорий. 40 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. основой создания различных информационно - управляющих территориями систем может являться городской кадастр (ГК), поскольку он обладает рядом достоинств: - дает пространственное положение 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.

Тема 7. Инвестирование в недвижимость

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Сущность инвестирования, понятие инвестиционной недвижимости, инвестирование в недвижимость в России. 47 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 и виды 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. 48

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.

практическое занятие (1 часа(ов)):

Необходимость инвестиций в недвижимость. 53 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

Тема 8. Оценка эффективности инвестиций в недвижимость

лекционное занятие (2 часа(ов)):

Понятие экономической эффективности. Эффективность инвестиций в недвижимость. 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: $\text{Результат} / \text{Затраты}$. 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.

практическое занятие (2 часа(ов)):

Оценка эффективности инвестиций в недвижимость. Показатели доходности. 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. 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 по инвестиционной тематике, 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.

4.3 Структура и содержание самостоятельной работы дисциплины (модуля)

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
1.	Тема 1. Введение в дисциплину	10		подготовка к устному опросу	6	Устный опрос
2.	Тема 2. Основные характеристики городского пространства	10		подготовка к дискуссии	6	Дискуссия

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
3.	Тема 3. Структура и функции городского пространства	10		подготовка к презентации	6	Презентация
4.	Тема 4. Город как система жизнедеятельности	10		подготовка к научному докладу	6	Научный доклад
5.	Тема 5. Локальное местоположение объекта недвижимости	10		подготовка к презентации	6	Презентация
6.	Тема 6. Паспортизация жилищного фонда и формирование кадастра городских территорий	10		подготовка к дискуссии	6	Дискуссия
7.	Тема 7. Инвестирование в недвижимость	10		подготовка к реферату	6	Реферат
8.	Тема 8. Оценка эффективности инвестиций в недвижимость	10		подготовка к тестированию	8	Тестирование
	Итого				50	

5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения

Презентации, тестирование, дискуссии.

6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

Тема 1. Введение в дисциплину

Устный опрос , примерные вопросы:

Что такое градостроительная деятельность? В чем заключается необходимость градостроительной деятельности? Как эволюционировала градостроительная деятельность в России и странах мира?

Тема 2. Основные характеристики городского пространства

Дискуссия , примерные вопросы:

Изучение темы "Основные характеристики городского пространства ". Проводится дискуссия по следующим примерным вопросам: - Сущность городского пространства; - Характеристика городского пространства.

Тема 3. Структура и функции городского пространства

Презентация , примерные вопросы:

Готовится презентация на тему "Что является основой формирования пространственной структуры жилой зоны?", "Что не оказывает влияния на взаимное расположение производственной и жилой зон?", "Какими факторами обуславливаются виды расселения?".

Тема 4. Город как система жизнедеятельности

Научный доклад , примерные вопросы:

Готовится научный доклад на тему "Проблемы развития современных городов", "Экологическая проблема мегаполисов".

Тема 5. Локальное местоположение объекта недвижимости

Презентация , примерные вопросы:

Готовится презентация на тему "Факторы влияющие на стоимость объектов недвижимости: локальный фактор".

Тема 6. Паспортизация жилищного фонда и формирование кадастра городских территорий

Дискуссия , примерные вопросы:

Готовится дискуссия по следующим вопросам: Выделите проблемы современной системы паспортизации жилого фонда в России. В чем заключается основная цель паспортизации? Что такое кадастр? Каким образом регулируется паспортизация? Нормативная база кадастровой деятельности в России.

Тема 7. Инвестирование в недвижимость

Реферат , примерные вопросы:

Готовится реферат по следующей теме "Динамика и проблемы инвестирования в недвижимость в регионах России" (выбирается регион по выбору).

Тема 8. Оценка эффективности инвестиций в недвижимость

Тестирование , примерные вопросы:

Проводится тестирование. 1. Главной подсистемой города, определяющей параметры и организацию всех других подсистем является А. Инфраструктура Б. Органы муниципального управления В. Городское хозяйство Г. Население 2. Какой город России занимает третье место по численности населения? А. Санкт-Петербург Б. Нижний Новгород В. Новосибирск Г. Казань 3. Какую долю занимает городское население в общей численности в РФ? А. 53% Б. 63% В. 73% Г. 83% 4. Какой город России занимает первое место по валовым выбросам в атмосферу загрязняющих веществ? А. Челябинск Б. Норильск В. Дзержинск Г. Москва 5. Наибольшее число городов, негативно воздействующих на окружающую среду, находится А. В сибире Б. В поволжье В. На урале Г. На дальнем востоке 6. Как называют создаваемые специально поселения вблизи какого-либо крупного города для решения его проблем, регулирования экономической базы, стабилизации или торможения роста населения? А. Агломерации Б. Научные городки В. Города-спутники Г. Иннополисы 7. Совокупность основных функциональных узлов и транспортных соединений-коридоров между частями города, разными его функциональными зонами называется А. Каркас Б. Ифраструктура В. Ядро Г. Функционал 8. Как называется структура, при которой город вытягивается вдоль крупной реки или морского побережья? А. Линейная Б. Прямая В. Полосовидная Г. Фронтальная 9. Выберите правило взаимного размещения промышленной зоны и селитьбы: А. Последовательное удаление людоемких предприятий Б. Последовательное удаление менее людоемких предприятий В. Удаление производственных территорий, связанных с внутренним транспортом Г. Все ответы верны 10. Военный город относится к следующему типу города: А. Моногород Б. Полифункциональный город В. Малый город Г. Все ответы верны 11. Большое сосредоточение различных объектов и видов деятельности и связанного с ним населения на весьма ограниченной территории называется А. Агломерация Б. Специализация В. Урбанистическая концентрация Г. Локализация 12. Как называется черта города, позволяющая более полно использовать многогранный потенциал города: географическое положение, специфическую среду, развитую инфраструктуру и т.д.? А. Конкурентность Б. Многофункциональность В. Эффективность Г. Производительность 13. Город с населением 70 тыс. человек ? это: А. Малый город Б. Средний город В. Крупный город Г. Мегаполис 14. Выберите элементы, которые в той или иной форме остаются в основе большинства определений города (три варианта) А. специфические виды деятельности; Б. уровень развития инфраструктуры; В. минимальный предел численности населения. Г. концентрация жилищ 15. Что из перечисленного не относится к видам градостроительной деятельности? А. Архитектурно-строительное проектирование Б. Охрана историко-культурного наследия среды В. Капитальный ремонт Г. Благоустройство территорий

Тема . Итоговая форма контроля

Примерные вопросы к зачету:

1. Сущность города и его функции
2. Назовите основные типы пространственной структуры города?
3. Что представляет собой градостроительная ценность?
4. Раскройте понятие "фактор редкости"?
5. Зонирование территории города?
6. Критерии зонирования территории города?
7. Признаки зонального расположения объектов недвижимости?
8. Каковы основные показатели транспортной доступности и ее экономическое содержание?
9. Раскройте понятие "рента по местоположению"?
10. Факторы расположения объектов недвижимости?
11. Что включается в стоимость улучшений?
12. Как изменяется рента по местоположению во времени?
13. Каковы границы и характеристики локального местоположения?
14. Раскройте понятие "Паспортизация"?
15. Основные принципы паспортизации?
16. Правовые аспекты паспортизации?
17. Организация системы паспортизации?
18. Порядок и этапы паспортизации?
19. Что такое "кадастр городских территорий"?
20. Каковы основные цели и задачи паспортизации жилищного фонда
21. Раскройте понятие "инвестиции в недвижимость"
22. Виды инвестиций в недвижимость"
23. Необходимость инвестиций в недвижимость"
24. Эффективность инвестиций в недвижимость"

7.1. Основная литература:

- Градостроительство. Теория и практика: Учебное пособие / Г.А. Потаев. - М.: Форум: НИЦ ИНФРА-М, 2014. - 432 с.: 70x100 1/16 + цв. ил. - (Высшее образование: Бакалавриат). (переплет) ISBN 978-5-91134-808-3, 1000 экз. <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=425675>
- Сарченко, В. И. Общие основы и практика малого и среднего предпринимательства в градостроительстве [Электронный ресурс] : учеб. пособие / В. И. Сарченко, Г. Ф. Староватов. - Красноярск : Сиб. федер. ун-т, 2014. - 220 с. - ISBN 978-5-7638-3021-7 - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=505751>
<http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=505751>
- Правовое регулирование городской деятельности и жилищ. законодат.: Учеб. / В.И. Римшин, В.А. Греджев; Под ред. проф. В.И. Римшина - 2 изд., перераб. и доп. - М.: НИЦ Инфра-М, 2013. - 461 с.: 60x90 1/16. - (ВО). (п) ISBN 978-5-16-006110-8, 3000 экз. <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=364810>
- Структурно-планировочная реорганизация современных городов: Учебное пособие / Веретенников Д.Б. - М.: Форум, НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 88 с.: 60x90 1/16. - (Высшее образование: Бакалавриат) (Обложка) ISBN 978-5-00091-153-2 <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=533625>
- Структуроформирование мегаполисов: Учебное пособие / Веретенников Д.Б. - М.: Форум, НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 112 с.: 60x90 1/16. - (Высшее образование: Бакалавриат) (Обложка) ISBN 978-5-00091-154-9 <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=533628>
- Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации (постатейный)/Трубкин Н. В. - М.: РИОР, ИЦ РИОР, 2015. - 524 с.: 70x100 1/32 (Обложка) ISBN 978-5-369-01386-1 <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=479423>

Региональная экономика: Учебное пособие / Ермошина Г.П.; Под ред. Поздняков В.Я. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 576 с.: 60x90 1/16. - (Высшее образование: Бакалавриат) (Переплёт 7БЦ) ISBN 978-5-16-011079-0 <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=554623>

Фёдорова, О. С. Исследование влияния природно-климатических факторов на формирование архитектурно-художественного образа города [Электронный ресурс] : монография / О. С. Фёдорова. - Красноярск : Сиб. федер. ун-т, 2014. - 120 с. - ISBN 978-5-7638-3005-7 - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=505684>
<http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=505684>

7.2. Дополнительная литература:

Подготовка и утверждение градостроительной документации поселений, городских округов. Правовые аспекты: Монография/Н.В.Трубкин, 2 изд. - М.: ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 148 с.: 60x88 1/16. - (Наука и практика) (О) ISBN 978-5-369-01458-5, 100 экз.<http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=516083>

Кукина, И.В. Тенденции развития агломераций. Зарубежный опыт [Электронный ресурс] : монография / И.В. Кукина. - Красноярск: Сиб. федер. ун-т, 2014. - 144 с. - ISBN 978-5-7638-2688-3 - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=511483>

Анисимов, А. В. Город Санкт-Петербург [Электронный ресурс] / А. В. Анисимов. - М.: Доброе слово, 2012. - 472 с. - ISBN 978-5-905723-02-5. <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=451713>

Планировка и застройка населенных мест: Учебное пособие / В.В. Федоров. - М.: ИНФРА-М, 2014. - 133 с.: 60x90 1/16. - (Высшее образование). (переплет) ISBN 978-5-16-003827-8 <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=460436>

7.3. Интернет-ресурсы:

Министерство экономики РТ - mert.tatarstan.ru

Министерство экономического развития и торговли РФ - economy.gov.ru

РБК - rbc.ru

Татстат - tatstat.gks.ru

ФСГС - gks.ru

8. Материально-техническое обеспечение дисциплины(модуля)

Освоение дисциплины "Градостроительное планирование и инвестиции в недвижимость" предполагает использование следующего материально-технического обеспечения:

Мультимедийная аудитория, вместимостью более 60 человек. Мультимедийная аудитория состоит из интегрированных инженерных систем с единой системой управления, оснащенная современными средствами воспроизведения и визуализации любой видео и аудио информации, получения и передачи электронных документов. Типовая комплектация мультимедийной аудитории состоит из: мультимедийного проектора, автоматизированного проекционного экрана, акустической системы, а также интерактивной трибуны преподавателя, включающей тач-скрин монитор с диагональю не менее 22 дюймов, персональный компьютер (с техническими характеристиками не ниже Intel Core i3-2100, DDR3 4096Mb, 500Gb), конференц-микрофон, беспроводной микрофон, блок управления оборудованием, интерфейсы подключения: USB, audio, HDMI. Интерактивная трибуна преподавателя является ключевым элементом управления, объединяющим все устройства в единую систему, и служит полноценным рабочим местом преподавателя. Преподаватель имеет возможность легко управлять всей системой, не отходя от трибуны, что позволяет проводить лекции, практические занятия, презентации, вебинары, конференции и другие виды аудиторной нагрузки обучающихся в удобной и доступной для них форме с применением современных интерактивных средств обучения, в том числе с использованием в процессе обучения всех корпоративных ресурсов. Мультимедийная аудитория также оснащена широкополосным доступом в сеть интернет. Компьютерное оборудование имеет соответствующее лицензионное программное обеспечение.

Компьютерный класс, представляющий собой рабочее место преподавателя и не менее 15 рабочих мест студентов, включающих компьютерный стол, стул, персональный компьютер, лицензионное программное обеспечение. Каждый компьютер имеет широкополосный доступ в сеть Интернет. Все компьютеры подключены к корпоративной компьютерной сети КФУ и находятся в едином домене.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "БиблиоРоссика", доступ к которой предоставлен студентам. В ЭБС "БиблиоРоссика" представлены коллекции актуальной научной и учебной литературы по гуманитарным наукам, включающие в себя публикации ведущих российских издательств гуманитарной литературы, издания на английском языке ведущих американских и европейских издательств, а также редкие и малотиражные издания российских региональных вузов. ЭБС "БиблиоРоссика" обеспечивает широкий законный доступ к необходимым для образовательного процесса изданиям с использованием инновационных технологий и соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "ZNANIUM.COM", доступ к которой предоставлен студентам. ЭБС "ZNANIUM.COM" содержит произведения крупнейших российских учёных, руководителей государственных органов, преподавателей ведущих вузов страны, высококвалифицированных специалистов в различных сферах бизнеса. Фонд библиотеки сформирован с учетом всех изменений образовательных стандартов и включает учебники, учебные пособия, УМК, монографии, авторефераты, диссертации, энциклопедии, словари и справочники, законодательно-нормативные документы, специальные периодические издания и издания, выпускаемые издательствами вузов. В настоящее время ЭБС ZNANIUM.COM соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе Издательства "Лань", доступ к которой предоставлен студентам. ЭБС Издательства "Лань" включает в себя электронные версии книг издательства "Лань" и других ведущих издательств учебной литературы, а также электронные версии периодических изданий по естественным, техническим и гуманитарным наукам. ЭБС Издательства "Лань" обеспечивает доступ к научной, учебной литературе и научным периодическим изданиям по максимальному количеству профильных направлений с соблюдением всех авторских и смежных прав.

ноутбук.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО и учебным планом по направлению 38.03.01 "Экономика" и профилю подготовки Региональная экономика .

Автор(ы):

Саубанов К.Р. _____

"__" _____ 201__ г.

Рецензент(ы):

Нуриева А.Р. _____

"__" _____ 201__ г.