

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГБОУ ВО «БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра экономики и управления инвестициями и недвижимостью

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО КУРСОВОЙ РАБОТЕ

«Экономическое обоснование градостроительных проектов»

Направление подготовки: 38.04.02 Менеджмент

Направленность (профиль): «Управление градостроительной деятельностью и экономика развития территорий»

Иркутск
Издательство БГУ
2016

Оглавление

Введение.....	3
1. Теоретическая часть.....	3
Раздел 1. Материалы по обоснованию генерального плана в текстовой форме ..	3
1.1. Выбор варианта размещения объектов на основе анализа использования территорий	4
1.2. Выбор возможных направлений развития территорий и прогнозируемых ограничений их использование.....	4
1.3. Показатели, обеспечивающие обоснованный выбор направления развития территории	4
2. Расчетная часть.....	5
Раздел 2. Анализ и экономическое обоснование градостроительных проектов ..	5
2.1. Выбор проекта планировки территории МО.....	5
2.2. Разработка показателей оценочного зонирования.....	5
2.3. Анализа использования территорий	9
2.4. Обоснование варианта размещения объектов в целях определения возможных направлений развития территорий	9
Заключение	9
Оформление курсовой работы	12
Список использованной литературы.....	12

Введение

Учебный план факультета экономики предприятий, отраслей и управления бизнесом направления магистратуры 38.04.02 Менеджмент (профиль «Управление градостроительной деятельностью и экономика развития территорий») предусматривает написание и последующую защиту курсовой работы. Курсовая работы выполняется на 2 курсе в 1 семестре.

Общая трудоемкость курсовой работы составляет 1 зачетную единицу, 36 часов.

Целями курсовой работы являются:

- закрепление и углубление знаний студентов по названной дисциплине;
- обучение навыкам самостоятельной работы с литературой, включающей сбор, обработку и анализ текстового и цифрового материала, составление таблиц, графиков и диаграмм;
- приобретение умения студентами четко, логично, последовательно и грамотно излагать изученный материал, связывать его с практикой;
- осуществление контроля знаний студентов по названной дисциплине.

Курсовая работа выполняется студентами под руководством преподавателя кафедры экономики и управления инвестициями и недвижимостью.

Выполненная курсовая работа сдается на кафедру для проверки в установленные сроки. Работа проверяется руководителем, а затем защищается студентами. В случае если курсовая работа не соответствует предъявляемым требованиям, она подлежит переработке в соответствии с замечаниями преподавателей. После защиты курсовая работа не возвращается студенту и хранится на кафедре в соответствии с нормативными сроками хранения.

1. Теоретическая часть

Результатом раздела является изучение документов территориального планирования муниципальных образований и их основное содержание, цель разработки.

Анализ документов основан на следующих нормативных актах:

- 1) ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ;
- 2) ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;
- 3) ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» от 13 июля 2015 г. № 224-ФЗ (вступил в силу с 1 января 2016 г., за исключением ст. 46 указанного закона).

Раздел 1. Материалы по обоснованию генерального плана в текстовой форме

Описание разделов.

1. Выбор варианта размещения объектов на основе анализа использования территорий.

2. Выбор возможных направлений развития территорий и прогнозируемых ограничений их использования.

1.1. Выбор варианта размещения объектов на основе анализа использования территорий

Выбор вариантов размещения объектов основывается на анализе наиболее эффективного использования из возможных, установленных законодательством, вариантов с учетом разрешенного использования земель, в которое могут быть внесены изменения в установленном порядке.

Выбор возможных направлений развития территорий основывается на анализе доходов и расходов, объемах инвестиций.

1.2. Выбор возможных направлений развития территорий и прогнозируемых ограничений их использование

Содержание и роль оценочного зонирования на основе рыночных данных о стоимости размещаемых объектах.

1.3. Показатели, обеспечивающие обоснованный выбор направления развития территории

Показатели, обеспечивающие обоснованный выбор направления развития территории, представлены в таблице 1.

Таблица 1

Прогноз обосновывающих показателей (на примере с. Пивовариха)

Объекты, расположенные на территории	Фактическая площадь, тыс. кв. м	Направления развития (потребность), тыс. кв. м		Размер инвестиций, млн. руб. (по вариантам)	Источники финансирования (прогноз), в том числе по годам
		Вариант 1	Вариант 2		
1. Промышленные объекты					Федеральный бюджет, средства субъекта РФ (область), муниципальный бюджет (налоговые поступления, арендные платежи и др.)
Объекты социально-культурного назначения					
Объекты жилищного назначения и т. д.					

2. Расчетная часть

Раздел 2. Анализ и экономическое обоснование градостроительных проектов

2.1. Выбор проекта планировки территории МО

На основе генерального плана городского округа прилагается схема территориального планирования муниципального района с описанием зон и размещаемых объектов.

2.2. Разработка показателей оценочного зонирования

Расчет показателей производится в 2 этапа.

На первом этапе должны быть рассмотрены виды разрешенного использования (ВРИ) объектов недвижимости, для которых на рынке г. Иркутска опубликовано достаточное для объективной оценки количество предложений о продаже и аренде сравнимых объектов. Для установленных ВРИ определяется валовый рентный мультипликатор (ВРМ) прямым методом. При этом для каждого ВРИ анализировалось по четыре пары сравнимых объектов-аналогов, предлагавшихся на открытом рынке к продаже и аренде соответственно.

Метод валового рентного мультипликатора основывается на предположении, что существует прямая зависимость между рыночной стоимостью объекта недвижимости и потенциальным рентным доходом, который может быть получен при сдаче этого объекта в аренду. Валовый рентный мультипликатор не является индивидуальной характеристикой конкретного объекта недвижимости. Данный мультипликатор характеризует среднее соотношение между выручкой от сдачи в аренду и рыночной стоимостью объекта недвижимости, характерное для данного класса объектов или, точнее, для данного сегмента рынка. Источником информации для определения рассматриваемого мультипликатора служат аналитические данные, представленные парами значений: цена продажи и рыночная арендная ставка для каждого объекта, принадлежащего одному классу объектов недвижимости. Уточним, что значит принадлежность объектов одному классу. Выделим некоторый сегмент рынка недвижимости, ограниченный набором общих признаков, например, рынок офисных помещений определенного качества. Такой сегмент включает множество объектов с признаками, характерными для офисных помещений. Это, например, помещение офиса после проведения современного ремонта. При этом по другим параметрам объекты могут различаться. Например, в этот класс включаются объекты недвижимости (офисы), различающиеся по своему месту нахождения. Такие объекты не рассматриваются, как однородные. В этом случае значения цен объектов недвижимости, принадлежащих указанному классу, обычно имеют разброс, поскольку на цены продаж в значительной степени влияет не только место нахождения, но и другие, не подлежащие количественной оценке, факторы. То же самое можно сказать о разбросе арендных ставок. Однако, поскольку место нахождения объекта недвижимости примерно одинаково влияет на цены продаж и

арендные ставки, соотношение между этими двумя величинами сохраняется постоянным при схожих других параметрах.

Таким образом, для расчета мультипликатора рентных платежей необходимы значения цен продаж и арендных ставок, отнесенные к одному классу объектов. В этом случае расчет данного показателя не вызывает трудностей. Однако на практике ситуация осложняется тем, что объект недвижимости либо продается, либо сдается в аренду. Поэтому обычно располагают выборочными данными, представленными двумя независимыми группами: по ценам предложений одних объектов данного класса и ценам аренды, но уже по другим объектам из того же класса. Реализуется следующая процедура: определяется перечень предлагаемых к продаже объектов-аналогов, сопоставимых с исследуемым объектом. Затем для этих аналогов подбираются соответствующие им предложения по аренде объектов.

В настоящей работе используется прямой метод определения мультипликатора, который может применяться в тех случаях, когда имеются данные по аренде и ценам продаж, относящиеся к одним и тем же объектам, либо есть возможность сформировать пары значений (цена — арендная ставка) по схожим характеристикам объектов недвижимости, приведенным в объявлениях о ценах предложения. Такие сведения обычно можно найти по объектам недвижимости, относящимся к развитому сегменту рынка, например, офисные или торговые помещения в крупных городах, где рынок продаж и рынок аренды достаточно развит.

В этом случае алгоритм расчета может быть представлен следующим образом:

1) формируется выборка данных по объектам данного класса (обучающая выборка). Требуемая информация по каждому объекту: годовая ставка арендной платы A_i и его цена продажи V_i . ($i = 1, 2, \dots, n$), n — количество объектов в обучающей выборке;

2) используя информацию, указанную в п. 1, в качестве исходных данных, рассчитывается отношение r_i (назовем его парциальный мультипликатор) по каждому объекту данного класса недвижимости (формула (1)):

$$r_i = \frac{V_i}{A_i} \quad (1)$$

Следует отметить, что, несмотря на то, что величины арендной платы и цен продаж A_i и V_i . ($i = 1, 2, \dots, n$) внутри данного класса могут иметь значительный разброс, парциальные значения мультипликаторов характеризуются существенно меньшим рассеиванием. Только в этом случае имеет смысл метод валового рентного мультипликатора;

3) в качестве валового рентного мультипликатора — ВРМ (GRM), характеризующего данный класс однородных объектов, принимается центр рассеивания парциальных мультипликаторов r_i , — среднее арифметическое полученных значений (формула (2)):

$$GRM = \frac{1}{n} \sum r_i \quad (2)$$

Из математической статистики известно, что такая оценка является наилучшей в классе линейных несмещенных оценок [<http://www.labrate.ru/leifer/determination-of-the-gross-rental-multiplier-2009.htm>].

На втором этапе рассматриваются виды разрешенного использования (ВРИ) объектов недвижимости, для которых на рынке г. Иркутска (близкой к настоящему исследованию дате) опубликуется недостаточное количество предложений о продаже и аренде сравнимых объектов. Для указанных ВРИ объектов определяется коэффициент капитализации, который может быть получен различными методами.

Коэффициент (ставка) капитализации по определению — это множитель или делитель, используемый для пересчета дохода в стоимость. Показатель используется применительно к некоторому отдельно взятому денежному потоку (например, арендная плата за год) с целью определения стоимости.

Ставка капитализации может быть рассчитана на основе ставки дисконта (вычитанием из ставки дисконта ожидаемых среднегодовых темпов роста денежного потока). Таким образом, ставка капитализации не превышает или равна ставке дисконта, учитывающей риски инвестора.

Коэффициент капитализации может быть также получен на основе рыночной информации (например, отношение цены к доходу: применительно к рынку недвижимости — ВРМ). В настоящем исследовании расчет коэффициента капитализации произведен методом кумулятивного построения. Показатель доходности для земельных участков связан, прежде всего, с идентификацией, анализом и классификацией рисков. Метод кумулятивного построения позволяет вносить поправки на риски инвестирования в земельный участок [<http://center-yf.ru/data/economy/Kapitalizaciya.php>].

При расчете коэффициента капитализации прямо или косвенно учитываются следующие факторы:

- компенсация за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсация за инвестиционный менеджмент;
- компенсация за низкую ликвидность объекта недвижимости;
- компенсация за риск инвестиций в конкретный сегмент рынка недвижимости (конкретный объект).

Таким образом, коэффициент (ставка) капитализации определяется как сумма безрисковой ставки, компенсации за инвестиционный менеджмент, компенсации за низкую ликвидность и компенсации за риск инвестиций [<http://www.ocenchik.ru/docs/65.htm>] (формула (3)):

$$i = i_{bc} + i_{им} + i_{нл} + i_{ри} \quad (3)$$

1. Безрисковая ставка.

Это безопасная (безрисковая) процентная ставка, которую можно получить по вкладам в течение установленного периода времени. Инвестор с высокой степенью уверенности знает, что в конце инвестиционного периода инвестированный капитал плюс любые невыплаченные проценты полностью возвратятся к вкладчи-

ку. Другими словами, это минимальная компенсация за инвестированный капитал. В качестве безрисковой ставки в практике российской оценки чаще всего применяется ставка по рублевым депозитам коммерческих банков высшей категории надежности.

Исходя из условия альтернативности инвестиций, безрисковая ставка принята равной — 8,05% годовых, что следует из анализа данных о ставках по рублевым депозитам в крупнейшем коммерческом банке России высшей категории надежности — Сбербанке РФ [<http://www.banki.ru/products/deposits/deposit/3210/>].

2. Компенсация за инвестиционный менеджмент.

Эффективное управление недвижимостью обеспечивается высоким уровнем компетенций, возможное снижение которого требует дополнительной компенсации.

В зависимости от вида разрешенного использования компенсация за указанный риск принята в диапазоне от 0,5 до 3%.

3. Компенсация за низкую ликвидность объекта недвижимости.

Ликвидность показывает, насколько быстро актив может быть превращен в наличные денежные средства. Недвижимость низколиквидна по сравнению с вкладами, акциями и облигациями. Компенсацию за низкую ликвидность можно определить, как функцию от безрисковой ставки, исходя из предположения о том, что инвестор мог в течение срока продажи объекта получать минимальный гарантированный доход, если бы вложил средства в безрисковый проект.

В зависимости от вида разрешенного использования компенсация за низкую ликвидность была принята в диапазоне от 2,01 до 8,05%.

Данная компенсация вычисляется по формуле (4):

$$\Pi = \frac{R_b \times L}{Q} \quad (4)$$

где Π — премия за низкую ликвидность;

R_b — безрисковая ставка (R_f) из расчета за месяц;

L — период экспозиции (в месяцах);

Q — общее количество месяцев в году [http://dpgroup.ru/real_estate/report4.asp].

4. Компенсация за риск инвестиций в конкретный объект.

Определяется в соответствии с особенностями оцениваемого вида недвижимости (от 0 до 5%). Например, риск считается низким тогда, когда собственность может быть сдана устойчивому платежеспособному арендатору. Риск считается высоким по объектам, которые могут быть сданы лишь временно, или ненадежным арендаторам, испытывающим недостаток собственных средств.

В зависимости от вида разрешенного использования компенсация за риск инвестиций была принята в диапазоне от 0,5 до 5%.

Проводится окончательный расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения по формуле (4).

Значение ВРМ отличается от значения коэффициента капитализации на величину, равную отношению суммы годовых потерь от недозагрузки объекта, неплатежей, расходов собственника на коммунальные платежи и прочее к сто-

имости объекта. Данная величина важна для собственника объекта, однако принципиально не меняет экономической сущности для обоснования эффективности использования территории.

2.3. Анализа использования территорий

На основе рассчитанных рыночных мультипликаторов проводится анализ предусмотренного документами территориального планирования размещения объектов в сравнении с рыночными данными.

2.4. Обоснование варианта размещения объектов в целях определения возможных направлений развития территорий

Экономическое обоснование градостроительных проектов проводится на основе механизма и на принципах муниципально-частного партнерства (МЧП).

К параметрам проекта следует отнести социально-экономические характеристики, включающие:

- 1) анализ рынка недвижимости в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- 2) инвестиционный анализ в развитие территории (окупаемость инвестиций по вариантам источников финансирования, МЧП);
- 3) оценка влияния инвестиций на рыночную стоимость земельных участков в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства (сравнительный, **доходный** и затратный подходы);
- 4) прогноз поступлений в местный бюджет (налоговые и арендные платежи за пользование объектами недвижимости) с учетом изменения их кадастровой стоимости;
- 5) развитие малого бизнеса и создание рабочих мест.

Экономическое обоснование проекта проводится на основе модели, представленной для оценки эффективности муниципально-частного партнерства. Расчеты выполняются в виде ниже указанных табл. 2 и 3.

Заключение

Выводы и рекомендации по результатам курсовой работы.

С учетом выполненного анализа и расчетов разработать предложения по наиболее эффективному использованию территории муниципального образования.

Таблица 2

Расчеты

№/п	Показатели	Период прогноза, в годах						
		1	2	3	4	5	6	7
1.	Инвестиции частного партнера, всего ____ млн. руб.	+	+					
2.	Инвестиции публичного партнера, всего ____ млн. руб.	фактически произведенные + дополнительное финансирование						
3.	Доходы от реализации проекта, млн. руб.							
	в том числе:							
4.	объекты коммерческого назначения							
	Расходы (операционные), млн. руб.							
	в том числе:							
	содержание объектов							
4.	плата за вклад публичного партнера (сроки и расчет суммы платежей согласно закону)							
5.	Итого денежный поток							
6.	Ставка дисконта (банковский % по ипотечным кредитам на общих условиях предоставления)							
8.	Дисконтированный денежный поток							
9.	NPV ____, срок окупаемости							

Примечание. 1. На условиях соглашения о ГЧП (МЧП) с правом собственности частного партнера.

Таблица 3

Расчет показателей финансовой эффективности инвестиционного проекта (для частного партнера) без привлечения заемных средств

№/ п	Показатели	Период прогноза, в годах						
		1	2	3	4	5	6	7
1.	Частные инвестиции, всего ____ млн. руб., в том числе:							
1.1	Инвестиции в размере, рыночных затрат публично-го партнера, осуществляемые частным инвестором, млн. руб.							
1.2	Инвестиции в объеме, осуществляемом, частным партнером, млн. руб.							
1.3	Транзакционные расходы (единовременные) частного партнера, млн. руб., в том числе <i>(влияние фактора в расчетах эффективности устраняется)</i>	Приобретение активов, проектирование, строительство и реконструкция, капитальный ремонт						
1.4	Транзакционные расходы временного характера, чел-дней/млн. руб. (расшифровать)							
3.	Доходы от реализации проекта, млн. руб.							
	в том числе: объекты коммерческого назначения							
4.	Расходы (операционные), млн. руб.							
	в том числе: содержание объектов							
5.	Итого денежный поток							
6.	Ставка дисконта (банковский % по ипотечным кредитам на общих условиях предоставления)							
7.	Дисконтированный денежный поток							
8.	NPV _____, срок окупаемости							

Примечание: на условиях частного инвестора с правом собственности.

Оформление курсовой работы

Курсовая работа должна быть выполнена на стандартных листах белой бумаги формата А-4 210x297 мм и оформлена в соответствии с требованиями, предъявляемыми к курсовой работе.

Текст пояснительной записки делят на разделы, подразделы и пункты.

Изложение текста курсовой работы должно быть ясным, кратким. Приводимые данные и расчеты по возможности сводятся в таблицы и сопровождаются необходимыми комментариями и пояснениями. Выводы должны быть аргументированы.

Не допускается помещение в курсовой работе пространственных текстовых выдержек из учебников, учебных пособий, отчетов и пояснительных записок к ним строительных организаций.

Перечень использованных источников приводится в конце курсовой работы, а оглавление в начале.

Список использованной литературы

1. Баканов М. И. Теория экономического анализа : учебник ; рек. М-вом образования РФ / М. И. Баканов, М. В. Мельник, А. Д. Шеремет. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2006.

2. Экономический анализ: основы теории. Комплексный анализ хозяйственной деятельности организации : учебник для вузов ; рек. УМО по образованию в обл. финансов, учета и мировой экономики / под ред. Н. В. Войтоловского, А. П. Калининой, И. И. Мазуровой ; С.-Петер. гос. ун-т экономики и финансов (ФИНЭК). – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Высш. образование, 2006. – 513 с.

3. Кондратьев В. В. Реструктуризация управления компанией / В. В. Кондратьев, В. Б. Краснова. – М.: Издательский дом «Инфра–М», 1999.

4. Реинжиниринг бизнес-процессов : учеб. пособие / А. О. Блинов, О. С. Рудакова, В. Я. Захаров, И. В. Захаров ; под ред. А. О. Блинов. – М.: Юнити-Дана, 2015. – 343 с. – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-238-01823-2 ; То же [Электронный ресурс]. – URL : <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=117146>.

5. Силич В. А. Реинжиниринг бизнес-процессов : учеб. пособие / В. А. Силич, М. П. Силич ; под ред. Н. В. Коновалова. – Томск: Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2007. – 200 с. – ISBN 5-86889-330-1 ; То же [Электронный ресурс]. – URL : <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=208582>.

6. Малин А. С. Исследование систем управления : учебник для вузов / А. С. Малин, В. И. Мухин. – М.: ГУ ВШЭ, 2002.

7. Фрэнк Ч. Эванс. Оценка компаний при слияниях и поглощениях / Ф. Ч. Эванс, Д. М. Бишоп. – М.: Альпина Бизнес БУКС, 2004.

8. Управление качеством и реинжиниринг организаций : учеб. пособие / С. Абутидзе, Л. Александровская, В. Бас и др. – М.: Логос, 2003. – 328 с. – ISBN

5-94010-951-4 ; То же [Электронный ресурс]. – URL : <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=89571>.

10. Шеметов П. В. Менеджмент: управление организационными системами : учеб. пособие. – М.: Изд-во «Омега–Л», 2009.

11. Гражданский кодекс РФ // Консультант Плюс. Нормативные документы. Реорганизация обществ.

12. Об акционерных обществах : Федеральный закон // Консультант Плюс. Нормативные документы.

13. Об обществах с ограниченной ответственностью : Федеральный закон // Сайт Консультант Плюс. Нормативные документы.

14. Методические указания по формированию бухгалтерской отчетности при осуществлении реорганизации организаций : утв. Приказом Минфина РФ от 20мая 2003 г. № 44н // Консультант Плюс. Нормативные документы.

15. Инвестиционный менеджмент : учебник / Н. Д. Гуськова, И. Н. Краковская, Ю. Ю. Слушкина, В. И. Маколов. – М.: КНОРУС, 2010.

16. Эрик Хелферт. Управление финансами / Э. Хелферт. – М., 2002.