

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»

Кафедра кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии

УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДСКИМИ ТЕРРИТОРИЯМИ

*МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
к выполнению курсового проекта
для студентов направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастр»
(профиль «Городской кадастр»)
всех форм обучения*

Воронеж 2021

УДК 711.1(07)
ББК 85.118я7

Составители:

*д-р экон. наук Н. И. Трухина,
д-р экон. наук Э. Ю. Околелова,
канд. экон. наук О. В. Корницкая*

Управление городскими территориями: методические указания к выполнению курсового проекта для студентов направления «21.03.02 «Землеустройство и кадастр» (профиль «Городской кадастр») всех форм обучения / ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»; сост.: Н. И. Трухина, Э. Ю. Околелова, О. В. Корницкая. – Воронеж: Изд-во ВГТУ, 2021. – 32 с.

В методических указаниях изложены состав и оформление курсовой работы. Приведены необходимые таблицы, формулы и пояснения для решения экономических задач в области рационального управления земельными ресурсами и объектами недвижимости.

Предназначены для студентов направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастр» (профиль «Городской кадастр») всех форм обучения

Методические указания подготовлены в электронном виде и содержатся в файле МУ_ УГТ_КП_pdf.

Ил. 9. Табл. 16. Библиогр.: 9 назв.

**УДК 711.1(07)
ББК 85.118я7**

*Рецензент – Л.В. Шульгина, д-р экон. наук, проф. кафедры
цифровой и отраслевой экономики ВГТУ*

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

ВВЕДЕНИЕ

Выполнение курсового проекта направлено на закрепление знаний и навыков, полученных студентами в результате изучения курса «Управление городскими территориями» по решению экономических задач в области рационального управления земельными ресурсами и объектами недвижимости.

Целью курсового проекта является обучение студентов решению задач, связанных с эффективным использованием земельных ресурсов, развитием городских территорий, активным девелопментом объектов недвижимости.

Методические указания разработаны в соответствии с учебным планом ВГТУ по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастр» (профиль «Городской кадастр») всех форм обучения.

Методические указания содержат необходимые таблицы, рисунки, формулы и пояснения для раскрытия темы теоретической части курсовой работы и практического расчета, а также темы по вариантам.

В соответствии с методическими указаниями студенты должны:

- разработать теоретическую часть в соответствии с выбранной темой курсового проекта;
- произвести оценку стоимости земельного участка;
- провести анализ объектов коммерческой недвижимости с точки зрения их функционального назначения и оптимального использования.

СОСТАВ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

В составе курсового проекта выделяются следующие обязательные элементы:

Введение

Раздел 1. Теоретическая часть

Раздел 2. Практическая часть

2.1 Расчет стоимости земельного участка

2.2. Инвестиционная оценка городских территорий. Динамическая модель рынка недвижимости и прогнозирование показателей по категориям объектов

Раздел 3. Пример выполнения курсового проекта.

Выводы и заключение

Список используемых источников

Объем курсового проекта должен составлять 20-25 с. рукописного текста и результаты решения задач на ЭВМ в распечатанном виде. На первой странице следует поместить оглавление, на последней – список используемых источников. Все страницы должны быть пронумерованы.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Выбирается студентом по списку:

1. Город как градостроительная система. Функциональные подсистемы. Стадии развития города.
2. Стадии развития города. Нормативно-правовая база градостроительной деятельности.
3. Принципы и задачи управления землями города.
4. Стратегические цели процесса управления.
5. Виды собственности городских земель.
6. Классификация городов. Типология городов.
7. Структура городских территорий.
8. Градостроительное прогнозирование.
9. Структура городского плана. Функциональное зонирование.
10. Структура городского плана. Административное зонирование.
11. Структура городского плана. Планировочное районирование.
12. Классификация городских территорий.
13. Сделки с землей как инструмент управления земельными ресурсами.
14. Муниципальные органы управления земельной собственностью: функции, полномочия и взаимосвязь.
15. Организационно-управленческая структура муниципалитета и комитетов, участвующих в управлении городскими территориями.
16. Определение земельного участка. Основные понятия рынка земельных ресурсов.
17. Виды операций (сделок) с недвижимостью
18. Формы собственности земельных участков.
19. Функциональное использование земель
20. Ограничения прав собственности на недвижимость
21. Прогноз социально-экономического развития города.
22. Система показателей социально-экономического развития города.
23. Модель и механизм действия земельного рынка.
24. Спрос, предложение и цена на земельном рынке.
25. Рынок недвижимости в России.
26. Факторы, определяющие спрос на земельные участки.
27. Участники земельного рынка.
28. Классификация земельных рынков.
29. Разработка градостроительных проектов. Сравнение показателей и выбор лучшего варианта.
30. Методы оценки земельных участков.
31. Государственная кадастровая оценка земель. Цели и задачи кадастровой оценки.

32. Уровни кадастровой оценки. Последовательность кадастровой оценки.

Содержание и функции городского кадастра.

33. Кадастровая и градостроительная оценки. Соотношение, сходство и различие.

34. Градостроительный кадастр в системе управления использованием городских территорий.

35. Город как крупная таксономическая единица.

36. Состав и основные элементы инфраструктуры города.

37. Услуги как продукт труда инфраструктурной деятельности.

38. Формирование структуры города.

39. Управление инфраструктурой города.

40. Состав и структура имущественного комплекса города.

41. Управление муниципальным имуществом.

42. Планировка городских территорий.

43. Новое строительство и ремонт жилого фонда.

44. Зеленые насаждения (сады, парки и т.д.).

45. Средства сообщения (транспорт, связь и т.д.).

46. Санитарное состояние города.

47. Водоснабжение города.

48. Работа муниципалитетов по созданию условий для развития малого и среднего бизнеса.

49. Создание и развитие систем инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

50. Лицензирование градостроительной деятельности.

51. Осуществление природоохранной деятельности (на основе постоянного мониторинга окружающей городской среды).

52. Муниципальное движение - составная часть российского реформационного процесса.

53. Анализ и оценка уровня инфраструктурного обеспечения города.

54. Внедрение информационных технологий в процесс управления городским хозяйством.

55. Жилищно-коммунальный комплекс города.

56. Земля как основа развития городских территорий.

57. Мониторинг городского земельного рынка.

Теоретическая часть должна содержать 10- 15 стр. печатного текста (Times New Roman 14, интервал – одинарный)

2. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1) Доходный подход

Определить стоимость земельного участка, предоставляемого под строительство торгового комплекса.

Капитальные вложения определяются по табл.1. Возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу, планируемый доход на инвестиции 16%, срок экономической жизни указан в таблице 1.

Таблица 1

Данные для расчета

Последняя цифра зачетной книжки	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Кап.вложения, млн.р.	80	100	124	96	112	168	72	92	108	124
Период, лет	15	12	20	17	18	20	14	12	16	19
доход в месяц, тыс.р.	1640	2200	2480	2080	2280	3160	1640	2000	2320	2480

2) Сравнительный подход

Определить стоимость 1 кв.м. земельного участка. Рост стоимости земельных участков составляет 2,8% в квартал.

Таблица 2

Вариант выбирается по предпоследней цифре зачетной книжки

Предпоследняя цифра зач.кн.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
№ варианта	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Вариант 1

Характеристики участков	Оцениваемый участок	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4	Участок 5
Цена продажи, тыс.р.		850	1790	1400	1140	1100
Площадь участка, м ²	1500	1300	1900	3600	2200	2400
Дата продажи		2 недели	3 месяца	1 месяц	4 месяц.	1 неделя
Местоположение	Ближняя окраина	Дальняя окраина	Центр города	Ближняя окраина	Центр города	Ближняя окраина
Инженерные коммуникации	Все	Электричество, водопровод	Все	Электричество, водопровод	Все	Электричество, водопровод
Условия подъезда	Удобный	Удобный	Удобный	Неудобный	Неудобный	Неудобный

Вариант 2

Характеристики участков	Оцениваемый участок	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4	Участок 5
Цена продажи, тыс.р.		880	1800	1450	1200	1150
Площадь участка, м ²	1600	1300	1850	3500	2200	2400
Дата продажи		2 недели	3 месяца	1 месяц	9 месяц.	1 неделя
Местоположение	Ближняя окраина	Центр города	Центр города	Дальняя окраина	Ближняя окраина	Ближняя окраина
Инженерные коммуникации	Все	Все	Все	Электричество, водопровод	Все	Электричество, водопровод
Условия подъезда	Удобный	Удобный	Удобный	Неудобный	Неудобный	Неудобный

Вариант 3

Характеристики участков	Оцениваемый участок	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4	Участок 5
Цена продажи, тыс.р.		890	1880	1450	1200	1150
Площадь участка, м ²	1300	1300	1900	3600	2200	2400
Дата продажи		2 недели	4 месяца	1 месяц	8 месяц.	3 недели
Местоположение	Ближняя окраина	Центр города	Центр города	Дальняя окраина	Ближняя окраина	Ближняя окраина
Инженерные коммуникации	Все	Все	Все	Электричество, водопровод	Все	Электричество, водопровод
Условия подъезда	Неудобный	Удобный	Удобный	Неудобный	Неудобный	Неудобный

Вариант 4

Характеристики участков	Оцениваемый участок	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4	Участок 5
Цена продажи, тыс.р.		880	1800	1400	1200	1150
Площадь участка, м ²	1700	1350	1950	3600	2100	2300
Дата продажи		2 недели	3 месяца	1 месяц	9 месяц.	1 неделя
Местоположение	Ближняя окраина	Центр города	Центр города	Дальняя окраина	Ближняя окраина	Ближняя окраина
Инженерные коммуникации	Все	Все	Все	Электричество, водопровод	Все	Электричество, водопровод
Условия подъезда	Удобный	Удобный	Удобный	Неудобный	Неудобный	Неудобный

Вариант 5

Характеристики участков	Оцениваемый участок	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4	Участок 5
Цена продажи, тыс.р.		870	1830	1450	1200	1150
Площадь участка, м ²	1600	1300	1900	3600	2200	2400
Дата продажи		3 недели	4 месяца	2 месяца	9 месяцев	1 неделя
Местоположение	Ближняя окраина	Центр города	Центр города	Дальняя окраина	Ближняя окраина	Ближняя окраина
Инженерные коммуникации	Все	Все	Все	Электричество, водопровод	Все	Электричество, водопровод
Условия подъезда	Неудобный	Удобный	Удобный	Неудобный	Неудобный	Неудобный

Вариант 6

Характеристики участков	Оцениваемый участок	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4	Участок 5
Цена продажи, тыс.р.		880	1800	1450	1200	1150
Площадь участка, м ²	1420	1300	1880	3700	2200	2400
Дата продажи		2 недели	3 месяца	2 месяца	6 месяцев	3 недели
Местоположение	Дальняя окраина	Центр города	Центр города	Дальняя окраина	Ближняя окраина	Ближняя окраина
Инженерные коммуникации	Электричество, водопровод	Все	Все	Электричество, водопровод	Все	Электричество, водопровод
Условия подъезда	Удобный	Удобный	Удобный	Неудобный	Неудобный	Неудобный

Вариант 7

Характеристики участков	Оцениваемый участок	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4	Участок 5
Цена продажи, тыс.р.		850	1820	1430	1210	1160
Площадь участка, м ²	1550	1300	1900	3600	2200	2400
Дата продажи		2 недели	3 месяца	2 месяца	6 месяцев	3 недели
Местоположение	Ближняя окраина	Центр города	Центр города	Дальняя окраина	Ближняя окраина	Ближняя окраина
Инженерные коммуникации	Все	Все	Все	Электричество, водопровод	Электричество, водопровод	Электричество, водопровод
Условия подъезда	Удобный	Удобный	Удобный	Неудобный	Неудобный	Неудобный

Вариант 8

Характеристики участков	Оцениваемый участок	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4	Участок 5
Цена продажи, тыс.р.		850	1820	1430	1210	1160
Площадь участка, м ²	1400	1400	1980	3700	2300	2400
Дата продажи		2 недели	3 месяца	1 месяц	9 месяц.	1 неделя
Местоположение	Ближняя окраина	Центр города	Центр города	Дальняя окраина	Ближняя окраина	Ближняя окраина
Инженерные коммуникации	Все	Все	Все	Электричество, водопровод	Все	Электричество, водопровод
Условия подъезда	Удобный	Удобный	Удобный	Неудобный	Неудобный	Неудобный

Вариант 9

Характеристики участков	Оцениваемый участок	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4	Участок 5
Цена продажи, тыс.р.		780	1650	1500	1300	1200
Площадь участка, м ²	1200	1300	1900	3680	2300	2500
Дата продажи		2 недели	3 месяца	1 месяц	9 месяц.	1 неделя
Местоположение	Ближняя окраина	Центр города	Центр города	Дальняя окраина	Ближняя окраина	Ближняя окраина
Инженерные коммуникации	Все	Все	Все	Электричество, водопровод	Все	Электричество, водопровод
Условия подъезда	Удобный	Удобный	Удобный	Неудобный	Неудобный	Неудобный

Вариант 10

Характеристики участков	Оцениваемый участок	Участок 1	Участок 2	Участок 3	Участок 4	Участок 5
Цена продажи, тыс.р.		750	1790	1430	1210	1160
Площадь участка, м ²	1600	1400	2000	3500	2100	2300
Дата продажи		2 недели	3 месяца	1 месяц	9 месяц.	1 неделя
Местоположение	Дальняя окраина	Центр города	Центр города	Дальняя окраина	Ближняя окраина	Ближняя окраина
Инженерные коммуникации	Электричество, водопровод	Все	Все	Электричество, водопровод	Все	Электричество, водопровод
Условия подъезда	Удобный	Удобный	Удобный	Неудобный	Неудобный	Неудобный

2.2. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ОЦЕНКА ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ. ДИНАМИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ АРЕНДЫ ПО КАТЕГОРИЯМ ОБЪЕКТОВ

Динамическая модель представляет собой метод прогнозирования стоимости аренды по категориям объектов коммерческой недвижимости, основанный на построении сплайн-функций на базе статистических данных о стоимости (величине арендной платы) объектов недвижимости.

Сплайн-функции представлены в виде полиномов n -го порядка. Для прогнозирования динамики арендной платы используется понятие дифференциала функций.

Пример.

Пусть на основании наблюдений за исследуемой категорией объектов недвижимости построен временной ряд.

Таблица 3

Данные о динамике стоимости объекта недвижимости

Год	Месяц	Цена объекта (арендная плата), д.е.
2019	январь	1022
	февраль	1056
	март	1079
	апрель	1086
	май	1093
	июнь	1134
	июль	1149
	август	1158
	сентябрь	1183
	октябрь	1289
	ноябрь	1311
	декабрь	1398
2020	январь	1467
	февраль	1511
	март	1548
	апрель	1586
	май	1687
	июнь	1769
	июль	1767
	август	1746
	сентябрь	1736
октябрь	1728	

На основании статистических данных построен график функции стоимости (рис.1).

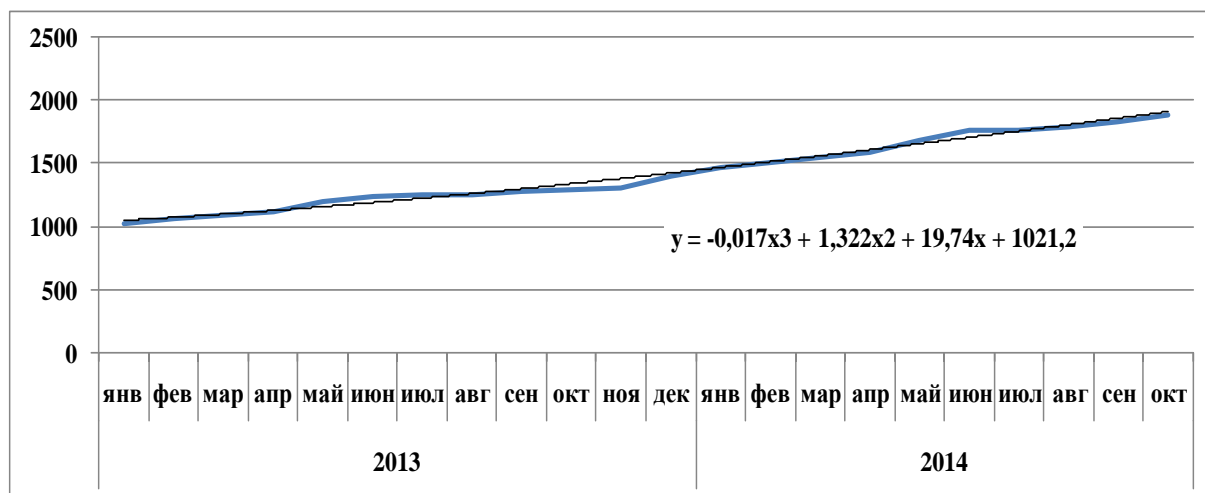


Рис. 1. График динамики стоимости объекта недвижимости

Сплайн-функции определены как полиномы третьего порядка. В целях более точной аппроксимации можно использовать полиномы более высоких порядков, но в данном случае это нецелесообразно, так как коэффициент детерминации приближается к 1, что говорит о достаточной точности параметризации функции.

Необходимо определить поведение графика в некоторой перспективе. Для этого вводится понятие дифференциала как главной линейной части приращения функции относительно Δx , равной

$$\partial y = f'(x)\Delta x.$$

Использование дифференциала функции позволяет определить величину линейного приращения функции при некотором заданном приращении аргумента. Дифференциал, применительно к экономическим категориям, сглаживает динамику изменения графика функции стоимости и показывает трендовые изменения.

Получена функция стоимости для объектов недвижимости:

$$y = -0,017x^3 + 1,322x^2 + 19,74x + 1021,2$$

Требуется определить изменение стоимости объекта недвижимости через два месяца, т.е. построить прогноз значений стоимости объектов. Для этого определяется дифференциал функций при следующих условиях:

$x = 22$ (по количеству анализируемых месяцев); $\Delta x = 2$ (прогноз на 2 месяца).

Определим производные и дифференциалы функции индекса стоимости по категориям жилых объектов:

$$y = -0,017x^3 + 1,322x^2 + 19,74x + 1021,2$$

$$f'(x) = -0,051x^2 + 2,644x + 19,74$$

Ожидаемое значение изменения стоимости через два месяца будет равно
 $\partial y = f'(x)\Delta x = 27,1$ д.е.

То есть ожидается рост аренды объекта на 27,1 д.е.

3. ПРИМЕР ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

3.1 ФОРМИРОВАНИЕ ОПТИМАЛЬНЫХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СТРАТЕГИЙ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1.1. Информационная база исследования

Компания-застройщик N осуществляет строительство жилой и коммерческой недвижимости. Статистические данные по построенным объектам коммерческой недвижимости представлены в табл.4. Задача курсовой работы состоит в анализе оптимального использования объектов коммерческой недвижимости в соответствии с их функциональным назначением с целью максимизации прибыли компании. Необходимо провести анализ и определить, насколько объекты коммерческой недвижимости, построенные компанией, оптимальны по своему назначению согласно местоположению.

Таблица 4

Объекты коммерческого назначения

Адрес	Назначение объекта	S об-щая здания	S встроенная	Район строительства
Революции 1905г, 80б	офисы, парикмахерская	15 738,2	1 042,7	Центральный
9 Января, 241/10	магазин	13 623,6	273,0	Советский
Шишкова, 107б	магазин	1 843,0	-	Коминтерновский
Перхоровича, 12а	магазин	99,1		Советский
Ростовская, 52/8	магазин	9 746,9	227,8	Левобережный
Ростовская, 58/3	магазин	7 216,8	229,8	Левобережный
пр. Революции, 33б	офис	7 360,9		Центральный
пр. Ленинский, 43а	офис	6 410,1		Левобережный
25 Октября, 41	офис	2 144,1	119,2	Ленинский
Никитинская, 16а	офис	3 785,9	990,7	Ленинский
Минская, 71	магазин	5 922,0	32,4	Железнодорожный
Минская, 73	магазин	5 934,1	18,8	Железнодорожный
пр.Московский, 104б	офис	9 220,1	649,9	Коминтерновский
пр.Московский, 104а	офис	9 149,2	524,1	Коминтерновский

Адрес	Назначение объекта	S общая здания	S встроенная	Район строительства
Шишкова, 105а	офис	6 770,3	560,1	Коминтерновский
Шишкова, 107а	офис	7 123,5	568,1	Коминтерновский
Краснознаменная, 171	магазин	3 849,3	112,9	Ленинский
Циолковского, 8	офис	13 490,5	957,2	Левобережный
Космонавтов, 2	офис	4 366,5		Советский
Генерала Лизюкова, 24	пристройка с помещением дн.стационара	10 998,9		Коминтерновский
Ростовская, 69	офис	12 028,3		Левобережный
Ломоносова, 114/19	магазин	10 293,3	350,5	Центральный
пр.Московский, 96а	магазин	880,7		Коминтерновский
Волгоградская, 43	магазин	8 551,7	114,7	Левобережный
Волгоградская, 43в	магазин	6 362,8	185,8	Левобережный
Ростовская, 58/20	магазин	3 703,8	185,0	Левобережный
Ст.Разина, 41	офис	4 132,8		Центральный
пр. Патриотов, 31/2	магазин	5 358,4	1 376,0	Советский
Мордасовой, 11	магазин	2 671,4		Коминтерновский
Минская, 67б	магазин	5 736,1	8,3	Железнодорожный

В основе исследования лежит:

1. Оптимальное использование объектов коммерческой недвижимости, расположенных в 3-х административных районах г. Воронежа, а именно: Коминтерновском, Левобережном (район Ленинского проспекта), Левобережном (район Машмета), Советском.

2. Расчет индекса ценового ожидания по районам. В силу инертности рынка по этому показателю вполне можно судить о направлении тенденций в ближайшей перспективе. Текущее значение индекса ожидания рассматривается как прогноз изменения стоимости на ближайший месяц. Форма графика индекса ожидания является корректировкой прогноза изменения стоимости во втором приближении, позволяющая делать поправки к текущему темпу изменения цен, в сторону его повышения или понижения.

3. Расчет экономической эффективности оптимального использования объектов.

Арендные ставки для расчета индекса ценового ожидания и оценки экономической эффективности взяты с сайтов аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» (www.irn.ru), единой базы данных недвижимости ИНФОЛАЙН (www.infoline.ru).

3.1.2. Оптимальное функциональное использование объектов коммерческой недвижимости

Приступая к строительству или становясь владельцем объекта коммерческой недвижимости, очень важно правильно определить, каким именно образом его использовать, чтобы получать максимальный доход при минимальных затратах.

Основная цель использования любого объекта коммерческой недвижимости – получение максимальной прибыли. На успешное функционирование любого коммерческого объекта влияют, прежде всего, место его расположения, транспортная доступность, наличие парковки, развитая телекоммуникационная инфраструктура, размер и планировка помещений, а также возможность их трансформации.

Если говорить про универсальные помещения, расположенные, например, на первом этаже жилого дома, то, как правило, рассматривается два основных варианта их использования – под офис или под торговое помещение. Если речь идет о сдаче помещения в аренду, встает вопрос соотношения цены и арендной ставки. Например, можно сдать помещение за 500 рублей под офис или за 900 рублей под торговое помещение. Получается, что выгоднее сдавать объект под магазин, однако здесь важно учесть несколько важных моментов.

Во-первых, принципиальная возможность использования помещения под магазин: планировка объекта, возможность установки вытяжной вентиляции и холодильного оборудования, соблюдения всех санитарных требований и т.д.

Во-вторых, наличие подъездных путей и специфика расположенных поблизости объектов. Если помещение находится, например, на первом этаже жилого дома, расположенного внутри жилого квартала, то там уместно будет открыть аптеку или небольшой продовольственный магазин формата «у дома». В тоже время ювелирный магазин, расположенный в этом здании, вряд ли будет приносить большую прибыль. В случае, если в непосредственной близости к зданию расположены лишь объекты промышленного назначения, едва ли здесь будет процветать бутик фирменной одежды.

Понятие «наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых вариантов, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую стоимость аренды объекта. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости объекта.

3.2. Объекты, расположенные в Коминтерновском районе

Район отличает сложившаяся торгово-офисная инфраструктура и транспортные пассажиропотоки. Рассмотрим объекты и проведем анализ их назначения. Данные об объектах данного района представлены в таблице 5 и отмечены на рисунке 2.

Перечень объектов Коминтерновского района

№ п/п	Адрес объекта	Назначение объекта
1	Мордасовой, 11	Магазин
2	Шишкова, 107а	Офис
3	Шишкова, 107б	Магазин
4	Шишкова, 105а	Офис
5	Генерала Лизюкова, 24	пристройка с помещением дн.стационара
6	пр. Московский, 104а	Офис
7	пр. Московский, 104б	Офис
8	пр. Московский, 96а	Магазин

Объект №1 расположен по улице Мордасовой, 11(1 ост. до ТРЦ "Московский проспект") сдается в аренду под продовольственный магазин. Несмотря на развитую инфраструктуру микрорайона: рынок, кафе, банки, торговые центры, данный объект - единственный близлежащий продуктовый магазин, что делает его наиболее посещаемым.

Объекты №№ 2,3,4 расположены в элитном районе города по направлению из центра в Северный район. Рядом находятся новостройки, гаражный комплекс. Оживленные потоки легкового, грузового транспорта, маршрутных такси. Целесообразно сдавать данные объекты в аренду под магазины.

Объекты №№ 6 и 7 расположены на наиболее оживленной транспортной магистрали - Московском проспекте. Помещения находятся на первой линии домов с отдельным входом. Местоположение объектов характеризуется сверхинтенсивным пешеходным потоком, насыщенным автомобильным движением, развитой инфраструктурой. Данные объекты предлагается сдавать в аренду под магазин.

Объект № 8 расположен также на Московском проспекте, однако, в некотором отдалении от магистрали. Несмотря на развитую инфраструктуру, хорошие подъездные пути, здесь выгоднее разместить офис.

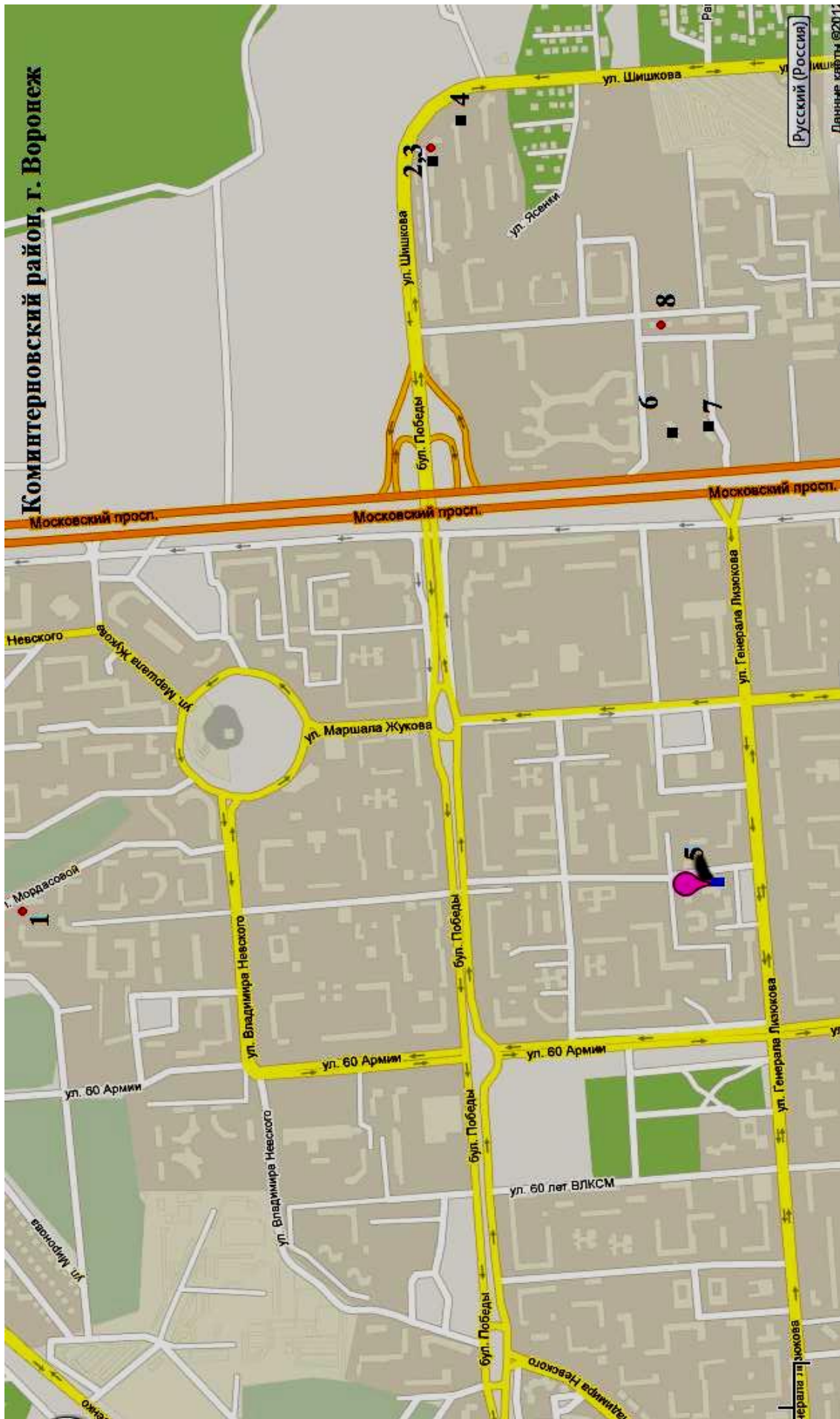


Рис. 2. Карта Коминтерновского района с указанием объектов

3.3. Объекты, расположенные в Левобережном районе

Левобережный район – район с активной производственной инфраструктурой. Сегодня в районе работают свыше 200 промышленных предприятий, динамично развиваются предприятия потребительского рынка. На сегодняшний день в районе функционирует свыше 1000 предприятий торговли и сферы услуг, 9 рынков и мини-рынков.

Рассмотрим подробнее 2 участка Левобережного района - Ленинский проспект и Машмет.

Ленинский проспект

Данные об объектах данного района представлены в таблице 6 и на рисунке 3.

Таблица 6

Перечень объектов Левобережного района (Ленинский проспект)

№ п/п	Адрес объекта	Назначение объекта	Площадь аренды объекта
1	пр. Ленинский, 43а	офис	6410,1
2	Циолковского, 8	офис	957,2
3	Волгоградская, 43	магазин	114,7
4	Волгоградская, 43в	магазин	185,75

Объект № 1 расположен на пересечении Ленинского проспекта и улицы Димитрова. Данный участок характеризуется интенсивным транспортным потоком, развитой инфраструктурой: магазины, рынок, автостанция. Наличие дополнительных услуг и необходимых инженерно-технических коммуникаций (электричество, телефонная связь, интернет, системы отопления и водоснабжения, автомобильная парковка) в совокупности с развитой инфраструктурой делает оптимальным сдачу данного помещения под офис.

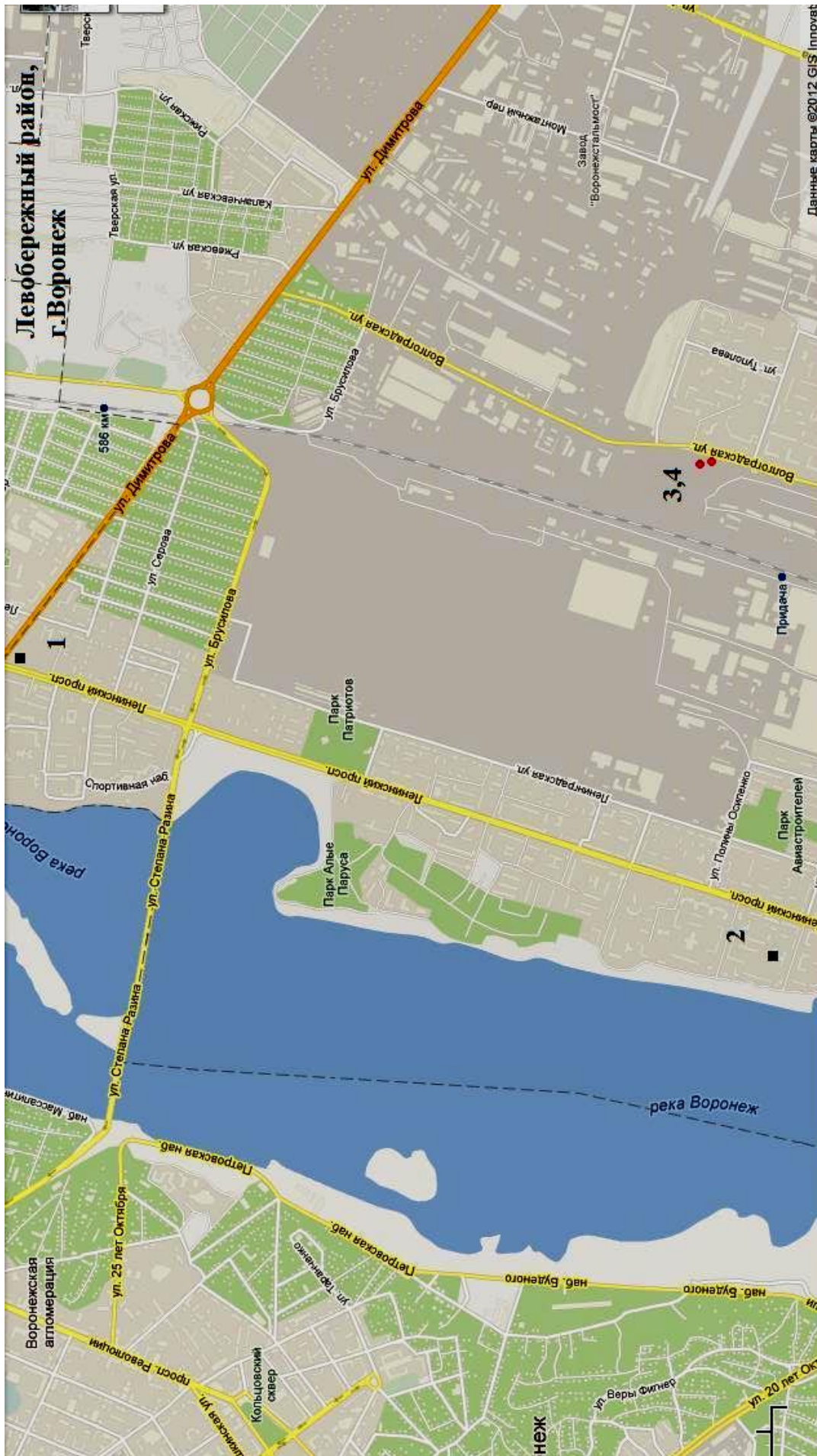


Рис. 3. Карта Левобережного района (Ленинский проспект) с указанием объектов

Объект №2 расположен по улице Циолковского,8 (ост. Гипрокаучук). Инфраструктура недостаточно развита: детский сад, школа, торговые павильоны. Рассматривается сдача объекта в аренду под магазин.

Объекты под №№ 3 и 4 расположены по улице Волгоградской (район ВАИ). Слабо развитая инфраструктура района, недостаточная транспортная доступность делает расположение офиса неуместным. По данному адресу наиболее целесообразно разместить торговое помещение.

Машмет

Данные об объектах данного района занесены в таблицу 7 и отмечены на рисунке 4.

Таблица 7

Перечень объектов Левобережного района (Машмет)

№ п/п	Адрес объекта	Назначение объекта	Площадь сдаваемого объекта
1	Ростовская, 52/8	магазин	227,8
2	Ростовская, 58/3	магазин	229,8
3	Ростовская, 69	Офис	12 028,3
4	Ростовская, 58/20	магазин	185

Все представленные объекты располагаются по улице Ростовской, в промышленной зоне, фактически на окраине города. Инфраструктура этого «неофициального» района развита крайне слабо, располагать офисные помещения и торговые центры нерационально.

Что касается объектов под №№ 1,2,4- они сдаются под продовольственные магазины. Объект под №3 – офисное помещение – примыкает к складскому помещению. Расположение на данной территории складских помещений, на наш взгляд, наиболее приемлемо еще и потому, что имеется удобный выезд на федеральную трассу М4.

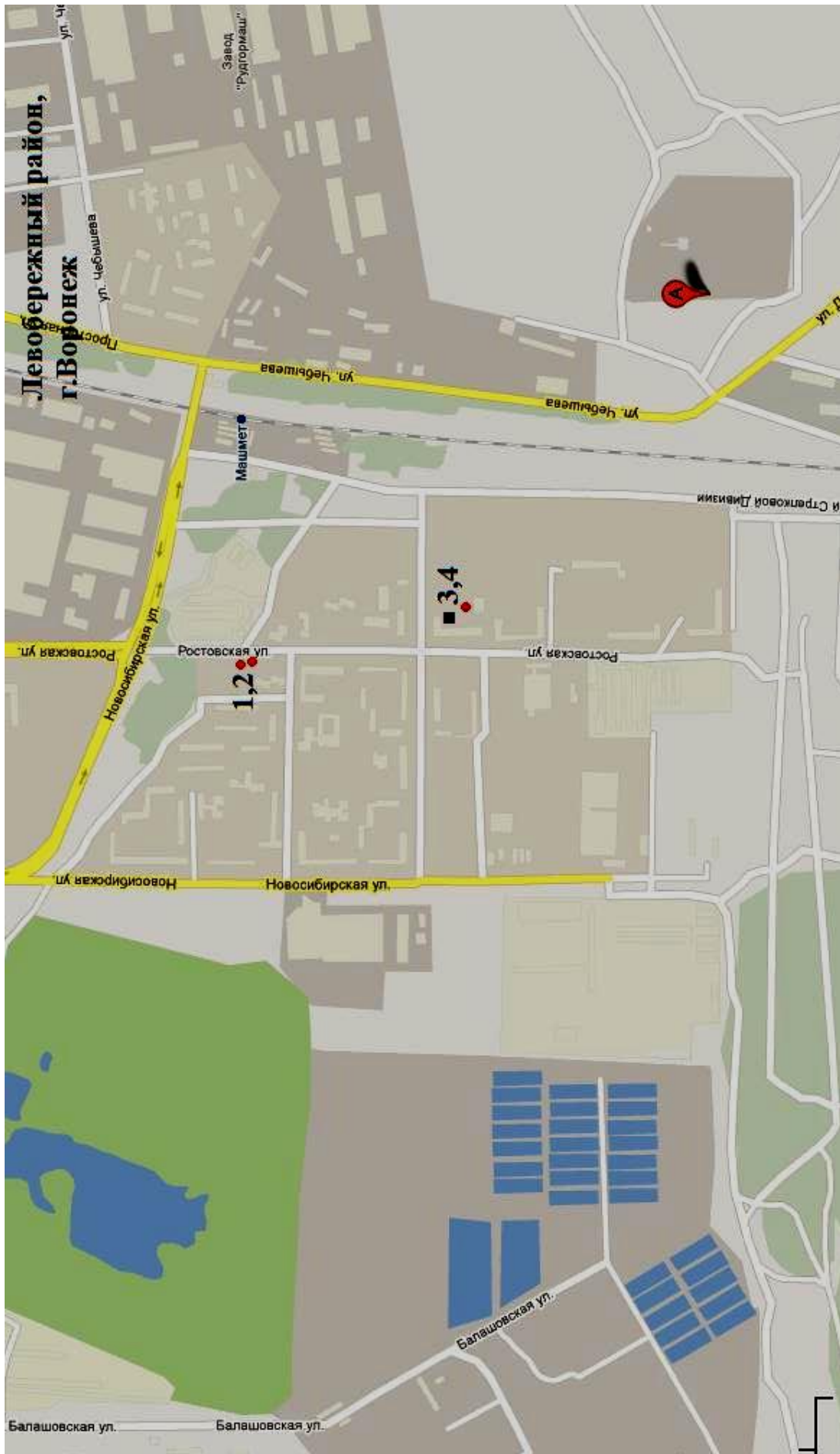


Рис. 4. Карта Левобережного района (Машмет) с указанием объектов

3.4. Объекты, расположенные в Советском районе

Советский район Воронежа – один из наиболее промышленно развитых районов города. В районе имеется 354 магазина, 138 павильонов, 408 киосков, действует 8 рынков. Масштабное жилищное строительство силами ОАО «ДСК» ведется в городском микрорайоне Тенистый.

Данные об коммерческих объектах данного района занесены в таблицу 8 и отмечены на рисунке 5.

Таблица 8

Перечень объектов Советского района

№ п/п	Адрес объекта	Назначение объекта	Площадь сдаваемого объекта
1	9 Января, 241/10	магазин	273
2	Космонавтов, 2	офис	4366,5
3	Перхоровича, 12а	магазин	99,1
4	пр. Патриотов, 31/2	магазин	1375,96

Объект под №3 расположен практически на окраине района, сдается в аренду под продовольственный магазин. Несмотря на наличие хороших подъездных путей, расположение офисного помещения по данному адресу нежелательно.

Объекты под №№1,2,4 хоть и расположены по разным адресам, всех их объединяет общая тенденция – расположение на оживленных магистралях, красная линия, развитая инфраструктура. Данные объекты рекомендуется сдавать в аренду под торговые помещения.

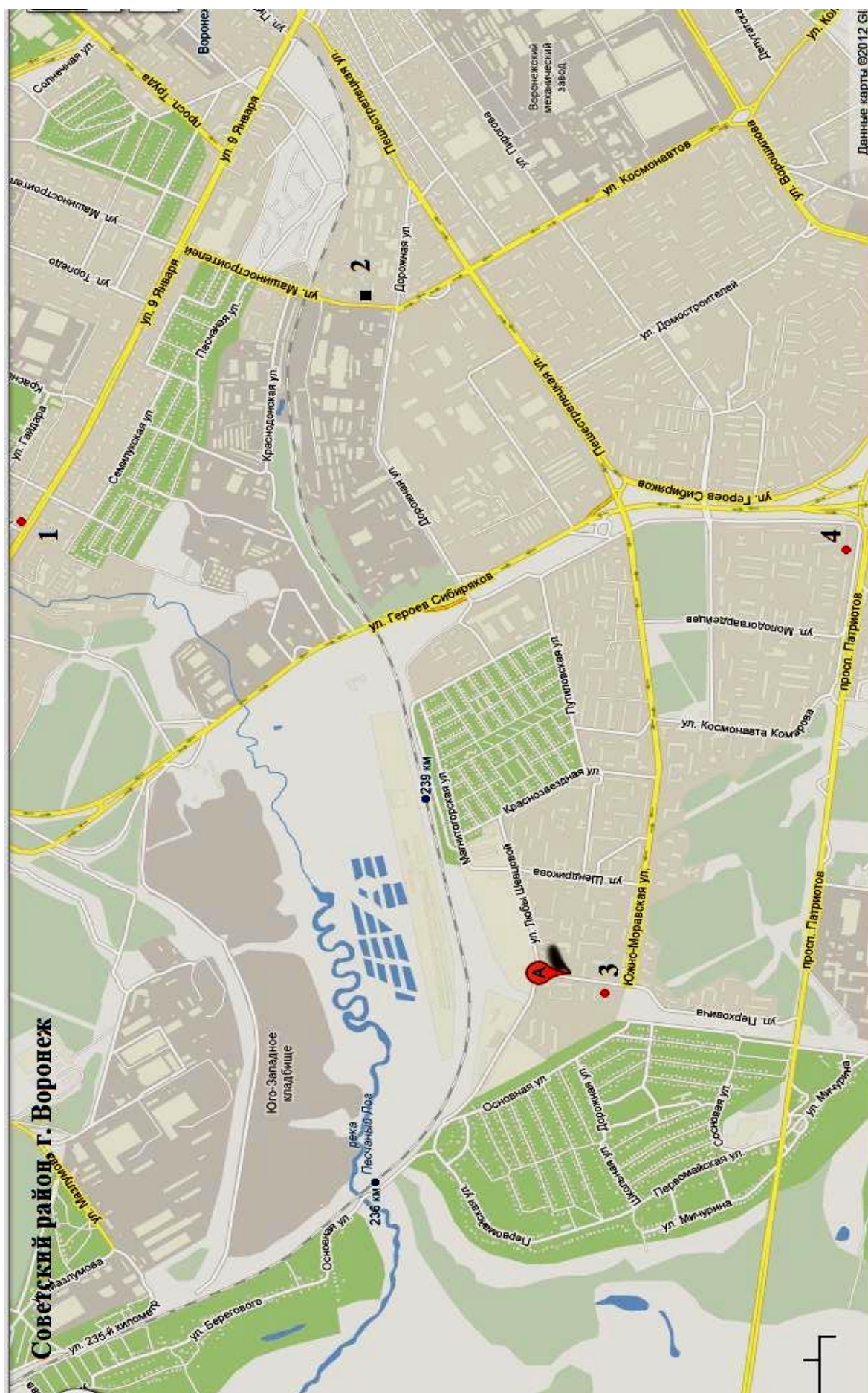


Рис. 5. Карта Советского района с указанием объектов

3.5. Расчет индекса ценового ожидания

Темп изменения цен на рынке недвижимости является актуальным при любых сделках. Например, операции купли-продажи или обмена жилья в среднем растянуты по времени на 2 месяца. На растущем рынке часто встречается ситуация, когда с момента поиска покупателя на прежний объект до подбора нового цены успевают подрасти и денег, вырученных от продажи, уже не хватает на новую покупку. В условиях падающего рынка, напротив, продавцы часто запаздывают со снижением цены, и деньги на рекламу тратятся впустую.

Как для продавцов, так и для покупателей всегда актуально не продешевить. Если продавать недвижимость - то на пике цены перед снижением, если покупать - то в конце снижения цен перед новым подъемом. Уследить за этими скрытыми тенденциями помогает индекс ценового ожидания.

Значение индекса показывает текущий темп изменения цен (% в месяц), который в силу инертности рынка недвижимости часто сохраняется на близком уровне в течение месяца-двух. Исключения могут составлять редкие периоды заметных перемен тенденций на рынке. Но даже в этих условиях наблюдение за ростом или снижением графика индекса ожидания позволяет скорректировать текущий темп изменения цен в большую или меньшую сторону.

Большие положительные значения индекса соответствуют интенсивному росту цен, когда лучше подождать с продажей, но выгодно покупать. Снижение индекса до нуля означает замедление роста цен и стабилизацию рынка, когда сделки с недвижимостью выгодны как для продавца, так и для покупателя. Однако если до этого рынок сильно рос, то есть основания считать что он может начать снижаться, хотя так бывает не всегда.

Отрицательное значение индекса ожидания означает падение рынка. Разумеется, в этих условиях следует выждать время покупателю, в то время как продавцу надо поторопиться. Принимая во внимание большую стоимость недвижимости в абсолютном выражении, грамотный выбор времени для покупки или продажи поможет сэкономить существенные деньги.

Предвиденье динамики рынка крайне важно для значительных инвестиций в недвижимость и строительство. Когда речь идет о прогнозировании рынка на несколько лет вперед уже нельзя напрямую опираться на индекс ожидания. Однако изучение закономерностей его динамики, особенно периодов значительного роста или падения, как и в случае индекса стоимости, позволяет находить важные закономерности.

С января 2019 года проводился мониторинг арендных ставок на объекты офисной и торговой недвижимости г. Воронежа. Средние ставки по районам приведены в таблицах 9 - 12.

Таблица 9

Средние ставки аренды по Коминтерновскому району

Год	МЕСЯЦ	СТАВКА АРЕНДЫ, руб./м2	
		МАГАЗИН	ОФИС
2019	январь	565	520
	май	570	540
	сентябрь	570	545
2020	январь	600	550
	май	600	550

Таблица 10

Средние ставки по Левобережному району (Ленинский проспект)

Год	МЕСЯЦ	СТАВКА АРЕНДЫ, руб./м2	
		МАГАЗИН	ОФИС
2019	январь	765	430
	май	780	430
	сентябрь	780	440
2020	январь	790	450
	май	800	450

Таблица 11

Средние ставки аренды по Левобережному району(Машмет)

Год	МЕСЯЦ	СТАВКА АРЕНДЫ, руб./м2		
		МАГАЗИН	ОФИС	СКЛАД
2019	январь	400	350	110
	май	410	380	130
	сентябрь	415	380	150
2020	январь	430	390	170
	май	460	405	180

Таблица 12

Средние ставки аренды по Советскому району

Год	МЕСЯЦ	СТАВКА АРЕНДЫ, руб./м2	
		МАГАЗИН	ОФИС
2019	январь	580	330
	май	600	345
	сентябрь	610	340
2020	январь	650	350
	май	680	360

На основе данных таблиц 9-12 можно сделать вывод, что наиболее рентабельно сдавать в аренду торговое помещение в Левобережном районе (Ленинский проспект), а офисное помещение – в Коминтерновском.

Проанализируем динамику изменения арендных ставок на объекты офисной и торговой недвижимости (рис. 6-9), определим индекс ценового ожидания.

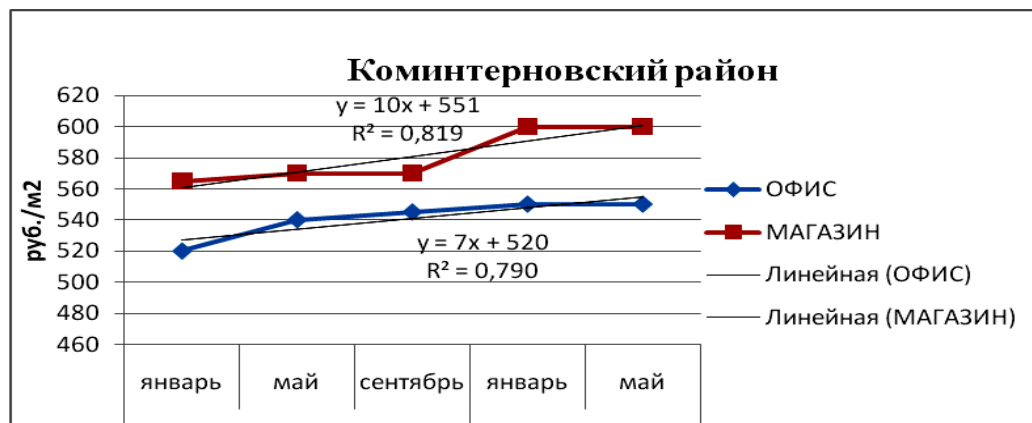


Рис. 6. Динамика изменения арендных ставок по Коминтерновскому району

Как показано на рисунке 6, величина арендной ставки за период с января 2019 г. по май 2020г. увеличилась на 10% по торговым помещениям, и на 7% - по офисным.

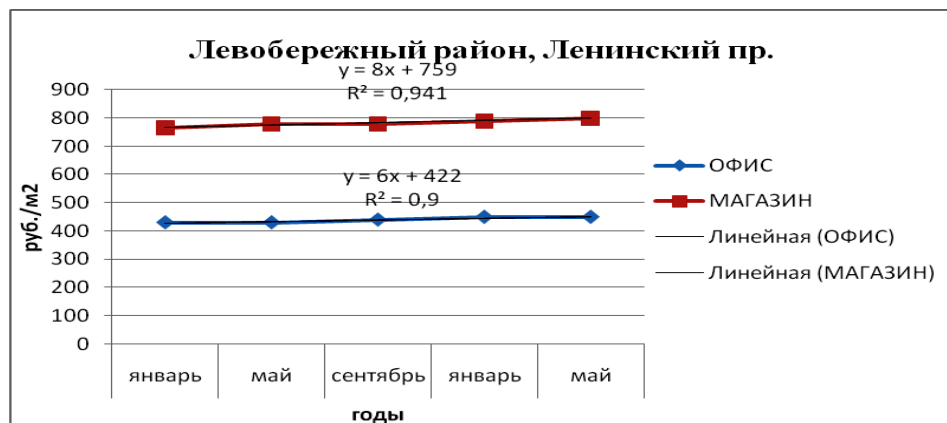


Рис. 7. Динамика изменения арендных ставок по Левобережному району (Ленинский проспект)

Как показано на рисунке 7, величина арендной ставки за период с января 2019 г. по май 2020г. увеличилась на 8% по торговым помещениям, и на 6% - по офисным.

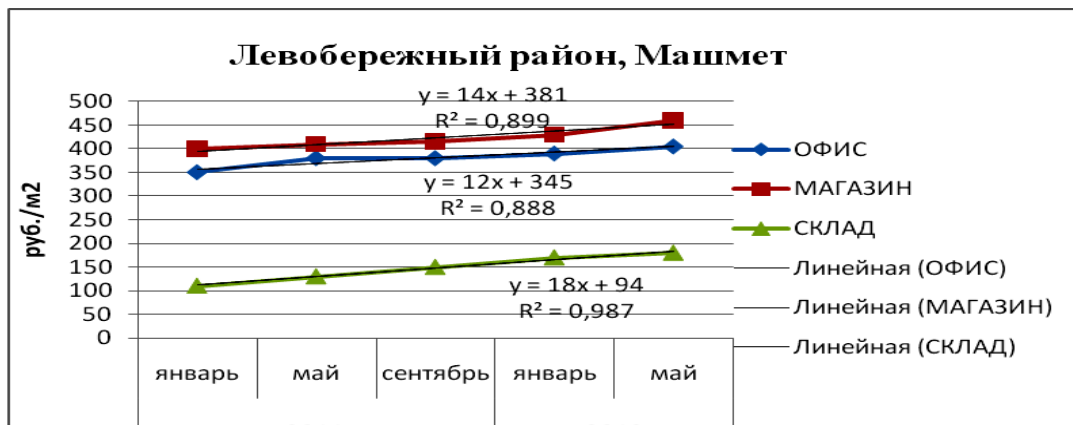


Рис. 8. Динамика изменения арендных ставок по Левобережному району (Машмет)

Как показано на рисунке 8, величина арендной ставки за период с января 2019 г. по май 2020г. увеличилась на 14% по торговым помещениям, и на 12% - по офисным, но, несмотря на существенное увеличение, цены за кв.м. в данном районе значительно ниже, чем в других. Динамика арендных ставок по складским помещениям составила 18%, что еще раз подтверждает целесообразность размещения в данном районе складских помещений.

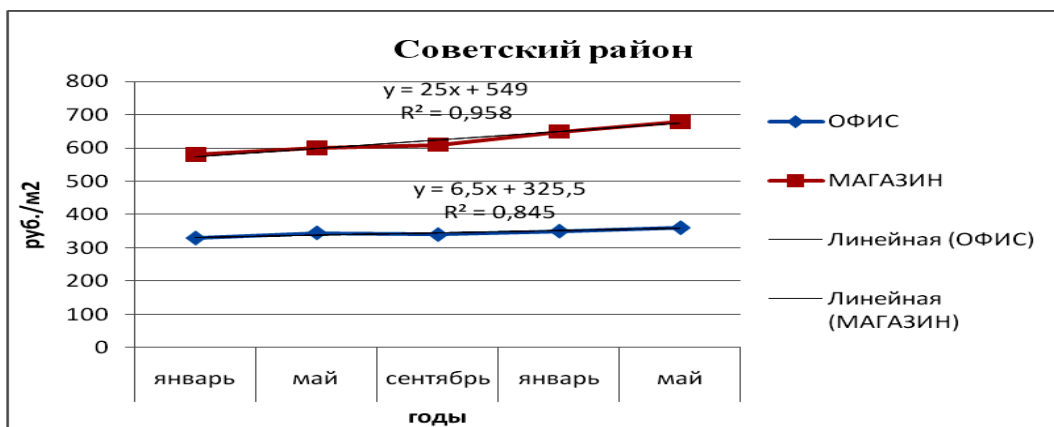


Рис. 9. Динамика изменения арендных ставок по Советскому району

Как показано на рисунке 9, величина арендной ставки за период с января 2019г. по май 2020г. увеличилась на 25% по торговым помещениям, и на 6,5% - по офисным.

3.6. Расчет экономической эффективности от оптимального использования объектов коммерческой недвижимости

Рассчитаем, насколько бы изменилась получаемая прибыль по сдаваемым в аренду объектам коммерческой недвижимости компании N, если бы были приняты изменения в части целевого использования объектов коммерческой недвижимости. Для этого приведем величины арендных ставок за один месяц пообъектно для каждого района и определим экономическую выгоду от рекомендуемых изменений в части оптимального использования объектов.

3.6.1. Объекты, расположенные в Коминтерновском районе

Таблица 13

Величина арендной ставки пообъектно за май 2020г
до изменения

Объект	Ставка аренды за май, руб./м2	
	магазин	офис
1	200	180
2	300	250
3	300	250
4	300	250
5	-	-
6	800	620
7	800	620
8	650	500
Итого	2890	

после изменения

Объект	Ставка аренды за май, руб./м2	
	магазин	Офис
1	200	180
2	300	250
3	300	250
4	300	250
5	-	-
6	800	620
7	800	620
8	650	500
Итого	3200	

Из таблицы 13 наглядно можно проследить величину арендной ставки за май 2020 г. по каждому объекту, а также назначение коммерческого объекта фактическое и предложенное.

Фактически в Коминтерновском районе расположено 3 магазина и 4 офиса. Анализа оптимального использования объектов предлагается перепрофилировать объекты и сделать 6 магазинов и 1 офисное помещение.

В результате предложенных мероприятий компания NNN получит дополнительную прибыль в размере $3200-2890=310$ рублей за 1 кв.м. сдаваемой в аренду площади.

3.6.2. Объекты, расположенные в Левобережном районе

3.6.2.1. Ленинский проспект

Таблица 14

Величина арендной ставки пообъектно за май 2020г

Объект	до изменения		после изменения	
	Ставка аренды за май, руб./м ²		Ставка аренды за май, руб./м ²	
	Магазин	офис	магазин	офис
1	700	600	700	600
2	340	300	340	300
3	200	160	200	160
4	200	160	200	160
Итого	1300		1340	

Из таблицы 14 следует, что в настоящий момент предприятие получает 1300 р./м², при приведенных изменениях предприятие получило бы 1340 р./м², увеличив свою прибыль на 40р./м².

3.6.2.2. Машмет

Таблица 15

Величина арендной ставки пообъектно за май 2020г

Объект	Ставка аренды за май, руб./м ²	
	магазин	офис
1	180	160
2	180	160
3	180	160
4	180	160
Итого	700	

В данном районе нецелесообразно производить какие-либо изменения относительно офисных и торговых помещений, однако, рекомендуется в будущем рассматривать вариант строительства складских помещений.

3.6.3. Объекты, расположенные в Советском районе

Таблица 16

Величина арендной ставки пообъектно за май 2020г

Объект	до изменения		после изменения	
	Ставка аренды за май, руб./м2		Ставка аренды за май, руб./м2	
	магазин	офис	магазин	офис
1	720	500	720	500
2	680	400	680	400
3	500	380	500	380
4	400	250	400	250
Итого	2020		2300	

Из таблицы 16 следует, что в результате предложенных изменений прибыль предприятия увеличилась бы на 280р./м2 и составила бы 2300 р./м2.

В «Заключении» осуществив предложенные изменения в рассмотренных районах, компания N смогла бы увеличить прибыль на 630 р./м². Учитывая, что в настоящий момент квадратура площадей, сдаваемых в аренду, составляет порядка 25 тысяч квадратных метров, общий прирост прибыли компании составил бы 15 750 000 рублей.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Управление городскими территориями, земельными ресурсами и объектами недвижимости [Текст]: метод. указания к выполнению курсовой работы для магистров 120700.68 и 270800 / В.Н. Баринов, Э.Ю. Околелова, - Воронеж, 2014.– 29 с.
2. Трухина, Н.И. Основы экономики недвижимости: Теория и практика [Текст] : учебное пособие : допущено ВГАСУ / Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-т. - Воронеж : [б. и.], 2014 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2014). - 184 с.
3. Экономика и управление недвижимостью [Текст]: учебно-практическое пособие : рекомендовано Учебно-методическим объединением / под общ.ред. П. Г. Грабового. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва : Проспект, 2013. – 250 с.
4. Управление городскими территориями: учеб. пособие / В.Н. Баринов, Э.Ю. Околелова, Н.И. Трухина, О.В. Корницкая; «Ритм». – Воронеж, 2020. - 128 с.
5. Экологическое нормирование почв и управление земельными ресурсами [Электронный ресурс] : учебное пособие / М.А. Булгакова; Р.Р. Сулейманов; Ю.П. Верхошенцева; Т.С. Воеводина; А.М. Русанов; А.В. Васильченко. - Оренбург : Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2017. - 186 с.
6. Управление земельными ресурсами [Электронный ресурс] : электронный учебник / Гос. ун-т по землеустройству. - Москва : [б. и.], 2014.
7. Царенко, А.А. Планирование использования земельных ресурсов с основами кадастра [Текст] : учебное пособие. - Москва : Альфа-М : Инфра-М, 2015 (Чехов : Первая Образцовая тип., фил. "Чеховский Печатный Двор"). - 399 с.
8. Околелова Э.Ю. Модели инвестиционной оценки рынка коммерческой недвижимости / под. ред. Гасилова В.В.- Воронеж, изд-во «Истоки», 2008 – 326 с.
9. Круглякова, В.М. Оценка объектов недвижимости [Текст] : практикум для бакалавров и магистров. - Москва : АСВ, 2012 (М. : ППП "Тип. "Наука"). - 151 с.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
Состав курсового проекта.....	3
Задание для выполнения курсового проекта... ..	4
1. Теоретическая часть.....	4
2. Практическая часть.....	6
2.1. Расчет стоимости земельного участка.....	6
2.2. Инвестиционная оценка городских территорий. Динамическая модель рынка недвижимости и прогнозирование показателей аренды по категориям объектов.....	10
3. Пример выполнения курсового проекта.....	12
Библиографический список.....	30

УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДСКИМИ ТЕРРИТОРИЯМИ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

к выполнению курсового проекта
для студентов направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастр»
(профиль «Городской кадастр»)
всех форм обучения

Составители:

Трухина Наталья Игоревна,
Околелова Элла Юрьевна,
Корницкая Оксана Владимировна

Компьютерный набор О. В. Корницкой

Издается в авторской редакции

Подписано к изданию 17.12.2021

Уч.-изд. л. 2.

ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет»
394006 Воронеж, ул. 20-летия Октября, 84