

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Методические указания
по выполнению лабораторных работ по дисциплине
«ЭКОНОМИКА И ПЛАНИРОВАНИЕ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА»
для студентов направления подготовки /специальности
21.04.02 Землеустройство и кадастры

Ставрополь, 2026

ВВЕДЕНИЕ

Учебная дисциплина «Экономика и планирование городского хозяйства» - обязательная дисциплина части, формируемой участниками образовательных отношений, учебного плана направления подготовки 21.04.02 землеустройство и кадастры направленности (профиля) «Городской кадастр». В процессе изучения данной дисциплины студенты овладевают основными методами работы в БТИ, Государственных фондах имущества, городских строительных организациях, Комитетах по архитектуре и других организациях.

Цель курса «Экономика и планирование городского хозяйства» - знакомство студентов с особенностями планирования городского хозяйства, системой управления жилищно-коммунальным хозяйством города. Задачи курса:

- приобретение новых и углубление имеющихся знаний в области экономики городского хозяйства;
- исследование особенностей разработки производственной программы для отдельных предприятий городского хозяйства;
- рассмотрение взаимосвязи финансового плана с другими разделами плана экономического и социального развития предприятия;
- получение информации об особенностях формирования производственной программы.

Воспитательные задачи курса «Экономика и планирование городского хозяйства»:

- обеспечить профессиональный рост студентов в области планирования городского хозяйства;
- сформировать профессиональные умения в эффективности управления городским хозяйством;
- формировать личные качества студентов.

При изучении дисциплины реализуется компетенция:

ПК-4 - способен разрабатывать и актуализировать проекты технических, организационных и методических документов в сфере инженерно-технического проектирования в профессиональной деятельности;

ПК-7 - способен разрабатывать технико-экономическое обоснование инновационных решений в управлении объектами недвижимости и территориальном планировании.

Успешное освоение дисциплины «Экономика и планирование городского хозяйства» во многом зависит от самостоятельной работы студентов над рекомендованной литературой.

Лабораторная работа 1: Местное самоуправление и муниципальная экономика в контексте современных условий городов.

Цель: Определить и оценить место и роль местного самоуправления в условиях современной экономики городского хозяйства.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие о местном самоуправлении, модели местного самоуправления.
2. Исполнительные и законодательные органы власти на муниципальном уровне.
3. Структура городской экономики.
4. Градообразующая и градообслуживающая сфера экономики города.
5. Население как составная часть экономики города.

Пояснения к теме:

Город как ведущее начало в развитии цивилизации. Роль центров управления в экономическом, политическом и идеологическом отношении. Городская территория как рыночное пространство, где происходили процессы купли, продажи товаров и услуг. Возникновение первых городов как результат развития всей системы общественных отношений, которая определялась процессами производительных сил. Отделение ремесла от земледелия как толчок товарно-денежных отношений, формирование местных рынков. Образование крупных городов в Китае, Индии, которые способствовали быстрому развитию культуры. Роль городов Древней Греции и Древнего Рима. Причины развития городов в России. О влиянии развития промышленности на рост российских городов. Экономика города.

Самостоятельность местного самоуправления гарантируется государством (ст. 12 Конституции РФ). Государство признает местное самоуправление в качестве самостоятельной формы осуществления народом принадлежащей ему власти. Это находит свое отражение, в частности, в организационной обособленности местного самоуправления, его органов в системе управления обществом, государством. Важным проявлением самостоятельности местного самоуправления и вместе с тем его гарантией является признаваемое государством право на финансово-экономические ресурсы, необходимые для осуществления функций местного самоуправления. Самостоятельное решение населением вопросов местного значения предполагает наличие системы эффективно функционирующих демократических институтов, позволяющих выражать интересы и волю местного населения, а также свободы инициатив и выбора решений органами местного самоуправления на основании своих полномочий, но в рамках действующих законов.

Рекомендуемая литература:

Основная

1. Селезнева, Ж.В. Стратегическое планирование развития городского хозяйства : учебное пособие / Ж.В. Селезнева ;. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2013. - 118 с. : ил. - ISBN 978-5-9585-0511-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=256115>

Дополнительная

1. Заборова, Е.Н. Городское управление : учебное пособие / Е.Н. Заборова ; - Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2014. - 298 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7996-1130-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=276019>

2. Стратегии городского развития: проблемы, механизмы, ресурсы : монография / Т.В. Карпенко, И.В. Кориненко, О.А. Половинченко и др. ; под ред. Л.И. Пилипенко. - Ростов-н/Д : Издательство Южного федерального университета, 2011. - 407 с. - ISBN 978-5-9275-0823-5 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=241175>

Лабораторная работа 2: Методы математического анализа городов. Модели систем города.

Цель: Ознакомление с понятием метод математического анализа и с типичными моделями и теориями анализа экономики городов, существующими в настоящее время.

Вопросы для обсуждения:

1. Модели математического анализа города.
2. Правило Ципфа, гравитационная модель Рейли - Конверса.
3. Теория центральных мест В. Кристаллера.
4. Экономический ландшафт А. Лёша.

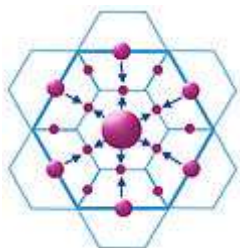
Пояснения к теме:

Теория центральных мест — совокупность обобщённых положений, объясняющие количество, размер и местоположение населённых пунктов в городской системе. Теория была создана в 1933 году немецким географом Вальтером Кристаллером, который утверждал, что поселения функционируют как *центральные места*, предоставляющие услуги в прилегающих районах. Тип иерархии определяется количеством центральных мест следующего более низкого уровня иерархии, подчиненных одному центральному месту, который имеет зависимое от него количество поселений, занимающих более низкую ступень. Количество мест на каждой ступени иерархии и значением K имеет следующий вид:

$$M_n = (K - 1)^n,$$

где M_n , — число зависимых мест на той или иной степени иерархии, n — степень иерархии .

Варианты иерархии систем в зависимости от принципов расселения^[1]:



$K = 4$

- *Рыночный принцип* ($K = 3$) создает оптимальную форму рыночных зон, где население приобретает товары и услуги в данном центральном месте, которое обслуживается тремя центральными местами более высокого уровня иерархии и находится на одинаковых расстояниях от них, что достигается наименьшим числом центральных мест.
- *Транспортный принцип* ($K = 4$) формирует условия для транспортировки, где наибольшее число центральных мест будет расположено на одной дороге, соединяющей более крупные города, обеспечивая минимальные издержки на строительство дороги, находясь на кратчайшем расстоянии до двух ближайших центров более высокого уровня иерархии.
- *Административный принцип* ($K = 7$) необходим для четкого административного контроля, когда все центральные места, зависимые от данного места, полностью входят в его зону.

У. Рейли в 1931 году опубликовал книгу «Закон розничной гравитации»^[1], которая являлась расширенной версии предшествующей монографии «Методы исследования торговых отношений», созданной в Бюро по исследованиям Техасского университета в области бизнеса в 1929 году, которая в свою очередь базировалась на неопубликованных работах Рейли начала 1927 года. Указанный подход был развит в работе профессора Пауля Д. Конверса (1889—1968) в 1949 году. Рейли впервые при анализе конкуренции в розничной торговле использовал *Закон розничного тяготения* по аналогии с законом всемирного тяготения и определил силу притяжения города (торгового центра):

$$A_{ij} = KP_i/D_{ij}^2,$$

где A_{ij} — притяжение города i в точке j (количество покупателей, готовых преодолевать расстояние до города или до крупного торгового центра), P — численность населения города i , D — расстояние до точки j , K — постоянный коэффициент.

В дальнейшем численность населения стала заменяться другими показателями — торговым оборотом или размером территории (торговой

площади), а квадрат расстояния — степенью v , а само расстояние заменяется показателями доступности — временем, затрачиваемым на поездку, стоимостью поездки или иными издержками передвижения:

$$A_{ij} = KP_i/D_{ij}^v.$$

Здесь параметр v определяется транспортной доступностью: чем больше v , тем больше привлекательность города (торговой площади) зависит от расстояния до него. Квадрат расстояния, $v = 2$, сложился исторически, из формулы законом всемирного тяготения. В дальнейших исследованиях установлено, что при объёме продаж по группе повседневного спроса значение v заметно выше, чем при объёме продаж по группе предметов роскоши: в работе Жиро (1960) $v = 6$ для продуктов питания при общем значении $v = 2.7$ в одном из регионов Франции. Результат работы Робина от 1964 года о торговой привлекательности средних городов юго-запада Франции выявил v в диапазоне от 1,4 до 2.

Данный закон выполняется при следующих предпосылках:

- пространство однородно: без рек, дорог или гор
- можно измерить потребительское предпочтение: куда поехать, чтобы купить товар, а в противном случае потребители равнодушны в выборе между городами
- наличие конкурирующих торговых центров.



Диаграмма Рейли

Между торговыми центрами А и В находится точка С. Количество покупателей, пришедших из С в торговый центр А или В за покупками, прямо пропорционально размеру торговой площади и обратно пропорционально квадрату расстояния до торгового центра. Площадь торгового центра А составляет P_A , торговая площадь В равна P_B . Точка С находится на расстоянии D_A от А и на D_B от В. Из точки С в торговый центр А за покупками ездят R_A человек, а в В ездят R_B человек. Количество покупателей из точки С, которые ездят за покупками в магазины А и В, находится из отношения:

$$R_A/R_B = (P_A/P_B)^\alpha (D_B/D_A)^\beta,$$

где α и β — эмпирические фиксированные коэффициенты, которые Рейли оценил как $\alpha = 1$ и $\beta = 2$, отсюда:

$$R_A/R_B = (P_A/P_B)^1(D_B/D_A)^2[7].$$

Модель Рейли-Конверса позволяет найти точку безразличия ([англ. breaking point](#)) между двумя торговыми центрами, из которой покупатель с равной вероятностью пойдет в любой из двух торговых центров, где координаты точки безразличия определяются из расстояния до торгового центра и его торговой площади[8][9]:

$$d = \frac{D}{1 + \sqrt{P_B/P_A}}.$$

В модели Рейли-Конверса города являются тем привлекательнее, чем выше численность его населения.

С помощью гравитационной модели Рейли можно определить степень экономического взаимодействия между двумя городами — количество передвижений [маятниковой трудовой миграции](#)[4]:

$$X_{ij} = K A_i B_j e^{-vt_{ij}},$$

где X_{ij} — количество передвижений между городами i и j , K — постоянный коэффициент (коэффициент пропорциональности, эмпирически определяемая), A_i — масса (количество работающего населения) города i , B_j — притяжение (количество рабочих мест) со стороны города j , $e^{-vt_{ij}}$ — доступность поездок с трудовыми целями между городами i и j (экспоненциальная функция, вид которой выявлен эмпирическим путём), а t_{ij} — время на поездку из города i в j , v — параметр расселения как показатель влияния фактора доступности на поездки с трудовыми целями (конкретизация параметра транспортной проницаемости территории, определяемая на основе транспортных социологических обследований). Применимость гравитационной модели Рейли ограничена, модель не используется для оценки объёма потребления внутри самого города его собственной продукции, что является наиболее важным вопросом для маркетинговых исследований. Модель может использоваться на предварительном этапе исследований с приблизительным расчетом в сфере анализа торгового оборота и пассажирооборота, определяя зоны влияния поставщиков товаров и услуг, или же при теоретическом описании городских систем

Список рекомендуемой литературы:

Основная

1.Селезнева, Ж.В. Стратегическое планирование развития городского хозяйства : учебное пособие / Ж.В. Селезнева ;. - Самара : Самарский

государственный архитектурно-строительный университет, 2013. - 118 с. : ил. - ISBN 978-5-9585-0511-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=256115>

Дополнительная

2. Заборова, Е.Н. Городское управление : учебное пособие / Е.Н. Заборова ; - Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2014. - 298 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7996-1130-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=276019>

2. Стратегии городского развития: проблемы, механизмы, ресурсы : монография / Т.В. Карпенко, И.В. Кориненко, О.А. Половинченко и др. ; под ред. Л.И. Пилипенко. - Ростов-н/Д : Издательство Южного федерального университета, 2011. - 407 с. - ISBN 978-5-9275-0823-5 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=241175>

Лабораторная работа 3: Секторальная и отраслевая структура хозяйства города. Типология Фишера –Кларка.

Цель: Ознакомление и анализ с отраслевой и секторальной структурой хозяйства, применение типологий на примерах крупных городов

Вопросы для обсуждения:

1. Отраслевая структура городского хозяйства.
2. Секторальная структура хозяйства.
3. Типология отраслей Фишера – Кларка.
4. Отрасли третичного и четвертичного сектора экономики.
5. Территориальное распределение отраслей четвертичного сектора на территории города.

Пояснения к теме:

Отраслевая структура экономики представляет собой совокупность качественно однородных групп хозяйственных единиц национальных экономики, характеризующихся особыми условиями производства в системе международного разделения труда и играющих специфическую роль в процессе расширенного воспроизводства. В СНС предусмотрено использование двух типов классификаций по отраслям и по секторам. Сектор экономики - крупная часть экономики, обладающая сходными общими характеристиками, что позволяет отделить ее от других частей экономики в теоретических или практических целях. Теория трех секторов, основы которой впервые исследовал британский экономист К. Кларк, определяет, что отраслевая структура на макроуровне по виду производимой продукции состоит из первичных отраслей (сельское хозяйство и добывающая промышленность), вторичных (промышленность и строительство) и третичных отраслей (сфера услуг). По формам хозяйствования различают частный, государственный и другие секторы экономики. Динамику структуры современной экономики проанализировали и обосновали Дж.

Фурастье и С. Кузнец. В современной экономической науке предполагается, что развитие идет последовательно от общества, в котором большая часть экономически активного населения занята добычей и производством сырья (в первую очередь в сельском хозяйстве), к индустриальному, а затем и постиндустриальному обществу (сервисная экономика), где основная часть населения занята в сфере услуг. В условиях глобализации в мировой экономике наблюдается устойчивая тенденция снижения удельного веса сырьевых отраслей и сельского хозяйства, техническая модернизация промышленности и быстрый рост отраслей сферы услуг. Это подтверждается тем, что уменьшение численности занятых происходит в основном за счет традиционных отраслей с высокой трудоемкостью производства (пищевой, текстильной, швейной, кожевенной), а также за счет капиталоемких отраслей (в частности, металлургии), а увеличение численности занятых - в электротехнической промышленности и приборостроении. Таким образом, экономический рост в мировом масштабе связан с перемещением центра тяжести хозяйственной деятельности с сельского хозяйства на промышленность, а затем на сферу услуг. Следовательно, в современных условиях все возрастающая доля валового мирового продукта приходится на информационную индустрию, охрану окружающей среды и сектор услуг, а не на промышленный сектор экономики. Однако промышленность и в XXI в. Останется важнейшей отраслью материального производства и по-прежнему будет обеспечивать развитие других секторов экономики, поскольку именно в ней в первую очередь будут внедряться передовые научно-технические достижения и инновации. Москва — это крупнейший финансовый центр, где сосредоточены рычаги управления большей частью российской экономики. Именно здесь располагается львиная доля официально зарегистрированных в стране банков, а также сосредоточены головные офисы крупнейших компаний, в том числе и тех, чьи производственные мощности находятся в других регионах Федерации. В структуре экономики Москвы, что характерно и для России в целом, преобладает сектор услуг, включающий в себя сферу торговли, транспорта, гостиничного хозяйства, ресторанные комплексы, развлекательные заведения, здравоохранение, образование, обеспечение безопасности, сделки с недвижимостью в Москве и т. п. Важной составляющей столичной экономики выступает промышленный сектор, представленный отраслями машиностроения, черной и цветной металлургии, полиграфии, легкой, химической, оборонной промышленности. Среди крупнейших предприятий стоит выделить: Московский нефтеперерабатывающий завод, металлургический завод «Серп и молот», завод «Электрощит», Тушинский машиностроительный завод, завод имени Лихачева, шинный завод; ФГУП «Салют», Автофрамос, «Вымпел» и многие другие.

Являясь крупным инженерным центром России, Москва сосредотачивает в себе ряд ключевых проектных организаций, которые разрабатывают продукцию и технологии ее изготовления. Среди них: ОКБ имени Яковлева, КБ Туполев, КБ Сухой, Авиационный комплекс имени С. В.

Ильюшина, КБ Транспортного машиностроения Московский институт теплотехники, Гидропроект и ряд других.

Одним из главных элементов экономики Москвы выступает розничная торговля, на долю которой приходится более 30% всего российского товарооборота. При этом этот показатель имеет тенденцию к росту, как и число объектов розничной торговли. В столице сосредоточены крупнейшие сети продуктовых и промтоварных магазинов, супер- и гипермаркетов, такие как «Перекресток», «Карусель», «Пятерочка», «Копейка», «Рамстор», «Ашан», «12 месяцев», «Метро», «Азбука вкуса», «Ароматный мир» и многие другие. Кроме того, здесь расположено огромное количество точек общественного питания: от общедоступных кафе быстрого питания («Ростикс», «Макдоналдс», «Му-му», «Якитория» и т. п.) до дорогих ресторанов. Развиваются существующие и возводятся новые торгово-развлекательные центры. Среди наиболее популярных на сегодняшний день можно отметить «Европейский», «Метрополис», «Мега», «Олимпийский», «Красный кит», «Москва», «Рио», «Охотный ряд» и др.

Как было отмечено выше, в Москве сосредоточены главные офисы многих как Российских, так и зарубежных компаний. Например, РАО ЕЭС России, ОАО «ГАЗПРОМ», ОАО «Лукойл», ОАО «НК «РОСНЕФТЬ», Росатом, Сибур-Холдинг и т. д.

Бюджет Москвы по своим размерам сравним не только с показателями столиц многих развитых стран (например, в 2007 он был равен бюджету Нью-Йорка и подобная ситуация прогнозируется к 2012 году), но и превышает бюджеты малых и средних государств.

Столица находится в числе лидеров России по доходам населения. До начала кризиса, например с января по ноябрь 2007 года, среднемесячный заработок сотрудников крупных и средних предприятий составил чуть более 29 000 рублей; работников торговли — 32600; людей, занятых в финансовой сфере — 57000 рублей. Наиболее низким был этот показатель в образовательных, научных и медицинских учреждениях: 18400, 21700 и 22124 рублей соответственно. При том, что величина прожиточного минимума, закрепленная Правительством, в этом же году равнялась для взрослого человека 5795 рублей. Численность населения с доходами, ниже этой цифры составила 15,24 %, что достаточно много, однако ниже по сравнению с аналогичным периодом 2006 года (17%).

Мировой финансовый кризис негативным образом отразился на экономике столицы, всех ее сегментах, бюджетной сфере, доходах населения; рынке недвижимости Москвы.

Однако, согласно авторитетным прогнозам, например, Pricewaterhouse Coopers, экономический потенциал Москвы будет с каждым годом укрепляться, а экономический рост до 2020 года составит 4%; при этом существенно вырастут и доходы москвичей, повысится их уровень жизни.

Список используемой литературы:

Основная

1.Селезнева, Ж.В. Стратегическое планирование развития городского хозяйства : учебное пособие / Ж.В. Селезнева ;. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2013. - 118 с. : ил. - ISBN 978-5-9585-0511-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=256115>

Дополнительная

3. Заборова, Е.Н. Городское управление : учебное пособие / Е.Н. Заборова ; - Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2014. - 298 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7996-1130-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL:<http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=276019>

2.Стратегии городского развития: проблемы, механизмы, ресурсы : монография / Т.В. Карпенко, И.В. Кориненко, О.А. Половинченко и др. ; под ред. Л.И. Пилипенко. - Ростов-н/Д : Издательство Южного федерального университета, 2011. - 407 с. - ISBN 978-5-9275-0823-5 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=241175>

Лабораторная работа 4: Первые города в России – 10-11 века – особенности архитектуры и хозяйствования, налоги и бюджет.

Цель: Рассмотреть особенности хозяйствования и структуры, налоговой сферы и бюджета городов России 10-11 веков

Вопросы для обсуждения:

1. Налоговая система первых городов.
2. Архитектура и хозяйство древних городов России.
3. Бюджетная система городов древних цивилизаций.
4. Рост городов в России в эпоху индустриализации.
5. Строительство крупных объектов недвижимости в эпоху царствования Екатерины 2.
6. Система расселения и урбанизация в России 20 века.

Пояснения к теме:

Главным источником доходов в римских провинциях служил поземельный налог. В среднем его ставка составляла одну десятую доходов с земельного участка, хотя применялись и особые формы налогообложения, например налог на количество фруктовых деревьев, включая виноградные лозы. Облагалась налогом и другая собственность: недвижимость, живой инвентарь, ценности. Каждый житель провинции должен был платить единую для всех подушную подать. Существовали и косвенные налоги, а именно налог с оборота обычно по ставке 1% особый налог с оборота при торговле рабами по ставке 4% и налог на освобождение рабов по ставке 5% от их стоимости. В 6 г. н. э. император Август ввел налог с наследства по ставке 5%. Налогом с наследства облагались лишь граждане Рима. Налог носил целевой характер, полученные средства направлялись для пенсионного обеспечения профессиональных солдат.

Государственные финансовые органы непосредственно не взимали налогов с граждан. Это делали общины. А вот оценку и определение налоговых поступлений общин, контроль за сроками поступления налогов государство держало в своих руках через органы фиска.

Многие хозяйственные традиции Древнего Рима перешли к Византии. В ранневизантийскую эпоху до VII в. включительно существовал 21 вид прямых налогов. Среди них: поземельный налог; подушная подать, налоги на оснащение армии, налог на покупку лошадей, налог на рекрутов, заплатив который можно было освободиться от воинской повинности, пошлина на продажу товаров (обычно ее ставка составляла 10 - 12,5%), пошлина на выдачу государственных актов и т.д.

Если строящееся здание превышало установленные заранее размеры, то взимался штраф, получивший название «налог на воздух». Широко практиковались в Византии чрезвычайные налоги: на строительство флота, содержание воинских контингентов и пр.

Несколько позже стала складываться финансовая система Руси. Объединение Древнерусского государства началось лишь с конца IX в. Основным источником доходов княжеской казны была дань. Дань взималась двумя способами: «повозом», когда она привозилась в Киев, и «полюдьем» когда князья или княжеские дружины сами ездили за нею. Косвенное налогообложение существовало в форме торговых и судебных пошлин. Пошлина «мыт» взималась за провоз товаров через горные заставы, пошлина «перевоз» - за перевоз через реку, «гостинная» пошлина - за право иметь склады, «торговая» пошлина - за право устраивать рынки. Пошлины «вес» и «мера» устанавливались соответственно за взвешивание и измерение товаров, что было в те годы довольно сложным делом. Судебная пошлина «вира» взималась за убийство, «продажа» - за прочие преступления. Судебные пошлины составляли обычно от 5 до 80 гривен.

После татаро-монгольского нашествия основным налогом стал «выход» «Выход» взимался с каждой души мужского пола и со скота. Помимо «выхода», или дани, были и другие ордынские тяготы. Например, «ям» - обязанность доставлять подводы ордынским чиновникам. Сюда же следует отнести содержание посла Орды с огромной свитой. Взимание прямых налогов в казну самого Русского государства было уже невозможным. Главным источником внутренних доходов стали пошлины. Уплата «выхода» была прекращена Иваном III (1440 - 1505) в 1480 г., после чего вновь началось создание финансовой системы Руси. В качестве главного прямого налога Иван III ввел «данные» деньги с черносошных крестьян и посадских людей. Затем последовали новые налоги: «ямские», «пищальные» - для производства пушек, сборы на городовое и засечное дело, т.е. на строительство засек - укреплений на южных границах Московского государства.

Для определения размера прямых налогов служило «сошное» письмо. Оно предусматривало измерение земельных площадей, в том числе застроенных дворами в городах, перевод полученных данных в условные подушные

единицы «сохи» и определение на этой основе налогов. «Соха» измерялась в четвертях или четях (около 0,5 десятины), ее размер в различных местах был неодинаков. «Сошное письмо» составлял писец с состоявшими при нем подьячими. «Соха» как единица измерения налога была отменена в 1679 г. Единицей для исчисления прямого обложения к тому времени стал двор.

В бюджеты городских округов зачисляются налоговые доходы от следующих местных налогов, устанавливаемых представительными органами городских округов в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах: земельного налога - по нормативу 100 процентов; налога на имущество физических лиц - по нормативу 100 процентов. 2. В бюджеты городских округов зачисляются налоговые доходы от следующих федеральных налогов и сборов, в том числе налогов, предусмотренных специальными налоговыми режимами: (в ред. Федерального закона от 26.04.2007 N 63-ФЗ) налога на доходы физических лиц - по нормативу 15 процентов; (в ред. Федеральных законов от 30.11.2011 N 361-ФЗ, от 23.07.2013 N 252-ФЗ) единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности - по нормативу 100 процентов; (в ред. Федерального закона от 24.07.2009 N 213-ФЗ) единого сельскохозяйственного налога - по нормативу 100 процентов; (в ред. Федеральных законов от 24.07.2009 N 213-ФЗ, от 25.06.2012 N 94-ФЗ) государственной пошлины - в соответствии с пунктом 2 статьи 61.1 настоящего Кодекса; налога, взимаемого в связи с применением патентной системы налогообложения, - по нормативу 100 процентов. (абзац введен Федеральным законом от 25.06.2012 N 94-ФЗ) 3. В бюджеты городских округов зачисляются налоговые доходы от федеральных налогов и сборов, в том числе налогов, предусмотренных специальными налоговыми режимами, и (или) региональных налогов по единым нормативам отчислений, установленным законами субъектов Российской Федерации для зачисления соответствующих налоговых доходов в бюджеты городских округов в соответствии с пунктом 1 статьи 58 настоящего Кодекса. В бюджеты городских округов зачисляются налоговые доходы от налога на доходы физических лиц по дополнительным нормативам отчислений, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 58 настоящего Кодекса. (в ред. Федерального закона от 26.04.2007 N 63-ФЗ)

Список рекомендуемой литературы:

Основная

1. Селезнева, Ж.В. Стратегическое планирование развития городского хозяйства : учебное пособие / Ж.В. Селезнева ;. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2013. - 118 с. : ил. - ISBN 978-5-9585-0511-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=256115>

Дополнительная

4. Заборова, Е.Н. Городское управление : учебное пособие / Е.Н. Заборова ; - Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2014. - 298 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7996-1130-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=276019>

2. Стратегии городского развития: проблемы, механизмы, ресурсы : монография / Т.В. Карпенко, И.В. Кориненко, О.А. Половинченко и др. ; под ред. Л.И. Пилипенко. - Ростов-н/Д : Издательство Южного федерального университета, 2011. - 407 с. - ISBN 978-5-9275-0823-5 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=241175>

Лабораторная работа 5: Города средневековой Европы. Факторы выделения городов среди других населённых пунктов.

Цель: Охарактеризовать и выявить основные особенности и принципиальные факторы выделения городов в средневековой Европе.

Вопросы для обсуждения:

1. Предпосылки возникновения городов Средневековой Европы.
2. Факторы выделения городов.
3. Критерии численности и функций городов.
4. Система сбора налогов во время раннего средневековья.
5. Имущественный налог в городах средневековой Европы.
6. Планировка городов Европы.

Средневековые города: функции, типы и организация труда. Для развития ремесел границы феодальных поместий оказались узкими. Проблема разрешилась с возникновением городов, имевших два существенных преимущества: *крепостные сооружения (стены)* и *рынок*.

Городские укрепления обеспечивали жителям безопасность и гарантировали защиту от феодального произвола. Было принято, что человек, проживший один год и один день в городе, считался свободным от феодальной зависимости при условии, если феодал не предъявлял на него нрава.

Рынок, устанавливая цены на товары, вынуждал поместья приспособляться к новым условиям. Это первоначальная экономическая функция городов в последующем значительно расширилась. Они стали не только торговыми центрами, но и промышленными. Промышленность в них сопровождалась развитием широкой отраслевой структурой ремесленного производства. К XIV в. в Париже и в других крупных городах насчитывалось до 300 ремесел. Поскольку города сооружались на землях феодалов, то известны два их вида: города, которые принадлежали сеньору, и города-коммуны, выплачивавшие ежегодный небольшой налог феодалам.

В городах, принадлежавших сеньору, вся полнота власти сосредоточивалась в его руках. Горожан облагали налогами, зачастую произвольно. К тому же они постоянно увеличивались. Сеньор присваивал себе и значительную долю городских доходов.

В связи с этим началась длительная борьба городов с сеньорами. Возникнув как движение за сокращение поборов и торговые привилегии, она переросла в борьбу за самоуправление и правовую организацию. В результате в IX-XII вв. появились некоторые города со статусом коммун. К ним относились Амьен, Сен-Кантен, Бове, Суассон, Марсель, Тулуза (Южная Франция); Гент, Брюгге, Ипр, Дуэ, Сент-Омер, Аррас (Северная Франция и Фландрия) и др.

В *городах-коммунах* работали выборные советники и мэры (бургомистры); существовало городское право, охранявшее частную собственность. В нем были выделены ряд разделов, среди них: регулирование торговли, деятельность ремесленников и их корпораций, условия найма, аренды и кредита, права бюргеров и др. Эти города имели свое городское держание и собственный суд. В них функционировал свой порядок налогообложения и собственные финансы. Они имели войско. Города-коммуны могли объявлять войну и заключать мир, а также вступать в дипломатические отношения.

Позднее некоторые из них превратились в города-государства (Генуя, Венеция, Флоренция, Сиена, Лукка, Равенна, Болонья в Италии). Власть таких городов распространялась на окрестное население, мелкие города в пределах десятков километров.

Появились и другие модификации городов-коммун. Так, в Германии они приобрели форму *городских республик* XII-XIII вв. (Любек, Гамбург, Бремен, Нюрнберг, Магдебург, Франкфурт-на-Майне и др.)

Хотя большинство европейских городов получили только небольшие привилегии, тем не менее это способствовало экономическому росту, а горожане все в большей степени становились лично свободными. «Воздух города делал человека свободным».

Для экономики средневековых городов характерны:

1. Их типология в зависимости от основных сфер хозяйственной деятельности.
2. Широкая отраслевая специализация ремесленного производства.
3. Цеховая организация труда.
4. Многообразие форм хозяйственной деятельности.

Типы городов складывались в зависимости от основных сфер хозяйственной деятельности: ремесла, торговли и их сочетания. В связи с этим выделялись города, которые специализировались на развитие ремесел (Амьен, Гент, Нюрнберг, Аугсбург, Ульм и др.), торговли (Гамбург, Любек, Брюгге, Марсель, Бордо, Бристоль и др.) и их сочетании (Париж, Лондон и др.).

Формы организации ремесла в феодальной экономике. Главным занятием городского населения становится ремесло и торговля. Наиболее распространенными отраслями являлись: текстильная, плавка и обработка металлов, производство оружия.

Характерной чертой средневекового ремесла стала его цеховая организация. Каждый цех объединял ремесленников одной профессии, специальности. Цех имел свой устав, свою выборную организацию старшин. Полноправными членами цехов были мастера. Кроме мастеров в цехе работали подмастерья и

ученики. В цехах не было разделения труда. Для борьбы с конкуренцией в цехах все регламентировалось: объем производства, качество, цена, число подмастерьев и учеников, количество оборудования, сырья, продолжительность рабочего дня. Никто в городе не имел права заниматься тем или иным ремеслом, если он не являлся членом соответствующего цеха. Цеховая регламентация вначале имела положительное значение, так как защищала ремесленников от конкуренции. Постепенно цехи стали тормозом в развитии общественного производства, искусственно сковывая развитие производительных сил.

Рутинное состояние техники и ее совершенствование.

Хотя в целом состояние средневековой техники было рутинным, а ее уровень низким, тем не менее она совершенствовалась. Шло это неравномерно, медленно и по-разному в различных регионах. Важными этапами развития техники стали X-XI вв., когда формировались города, и XIV-XV вв., когда технические усовершенствования распространились повсеместно.

В средние века преобладала *ручная техника*. Вместе с тем создавались механические приспособления и изобретались первые машины. Они были недороги и удобны в эксплуатации. К их недостаткам относились некачественные конструкции, непрочность деталей и уз-лов, низкий КПД.

Развитие горнорудного дела, строительство городов и крепостей привело, прежде всего, к совершенствованию двигателя, в качестве которого выступала сила человека, животных, вода, ветер и др.

Оно началось с изобретения подъемных и землеройных устройств. В 1250 г. был создан домкрат, в 1270 г. – винтовой домкрат, в XIV вв. – множество колесных домкратов. Затем были сконструированы подъемный кран на колесных ступенях (XIV в., Прага), плавучий одноковшовый землеройный механизм (1420 г., Дж. Фонтана). В XV в Венеции изобрели грейфер, т.е. механизм для очистки каналов от ила.

Леонардо да Винчи сконструировал землеройную машину, ставшую вершиной строительной техники. Она была использована при строительстве оросительной магистрали в Миланской долине.

В ремесленное производство внедрялись станки (ручные и ножные) различных модификаций и направлений. В IX в. появились станки по обработке кости (Псков) и токарные по металлу (Франция). Станки по дереву были созданы в X в. (Новгород), точильные – в XI в. Помимо этого использовались прядильные и ткацкие станки различных моделей. Сверлильная машина для расточки деревянных водопроводных труб была изобретена в 1427 г. в Германии.

До XV в. были созданы механизмы и приспособления, без которых невозможно существование современных машин. К ним относились кривошипные, карданные, кулачковые механизмы, а также шестерни, шатуны, клапаны, зубчатые передачи и др.

Фундаментом для развития машинной индустрии стали водяные и ветряные мельницы и часы (первый автомат). Водяные мельницы нашли свое применение в железоделательном производстве, кожевенном деле,

металлообработке и в других отраслях. Их широко использовали в различных отраслях с VI в. в Галлии, Италии, Германии.

Господство мелкого производства и развитие товарно-денежных отношений

В обществе постепенно формируется системное товарное хозяйство.

Основные черты системного товарного хозяйства:

1. наличие основных движущих сил;
2. формирование рынка рабочей силы;
3. становление институтов, обслуживающих финансовый рынок и его потребности.

В качестве основных движущих сил системного товарного хозяйства выступали сельскохозяйственный производитель и ремесленник.

Сельскохозяйственный производитель, находясь в феодальной зависимости, постепенно освобождался от нее. Начиная с XIII-XIV вв. личная и поземельная зависимости крестьян потеряли свое прежнее значение, особенно в условиях коммутации ренты (замена натурального оброка денежным). Имея собственное хозяйство и свободу, сельскохозяйственный производитель развивал свои предпринимательские способности и частную инициативу, постепенно превращаясь в фермера. Границы товарного хозяйства расширялись, вовлекая в рыночные отношения все новых производителей.

В результате деятельности ремесленников зарождались основы для формирования промышленности и ее роста. Здесь прослеживались **две особенности:**

1. Продукция ремесленников, создаваемая на мелких предприятиях, зависела от рынка: сначала сырье и вспомогательные материалы, необходимые для ее создания, а потом и реализация самой продукции.
2. Продукция, производимая на крупных предприятиях, шла на экспорт оживляя и обогащая внешнюю торговлю.

В феодальном обществе постепенно складывался процесс превращения рабочей силы в товар. Наёмный труд использовался еще в XI в. Наибольшее развитие он получил в XIII в. Так, в 1288-1290 гг. были известны трудовые контракты в Ломбардии. Наемный поденный труд использовался во Франции, Португалии, Германии. В XII в. на Гревской площади в Париже сложился рынок труда, где нанимали рабочих различных специальностей и слуг.

Феодальная экономика породила инновационные финансовые институты, которые привели к функционированию финансового рынка.

В результате в хозяйстве позднего феодализма не осталось секторов, не вовлеченных в товарно-денежные отношения.

Список рекомендуемой литературы:

Основная

1. Селезнева, Ж.В. Стратегическое планирование развития городского

хозяйства : учебное пособие / Ж.В. Селезнева ;. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2013. - 118 с. : ил. - ISBN 978-5-9585-0511-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=256115>

Дополнительная

5. Заборова, Е.Н. Городское управление : учебное пособие / Е.Н. Заборова ; - Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2014. - 298 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7996-1130-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=276019>

2. Стратегии городского развития: проблемы, механизмы, ресурсы : монография / Т.В. Карпенко, И.В. Кориненко, О.А. Половинченко и др. ; под ред. Л.И. Пилипенко. - Ростов-н/Д : Издательство Южного федерального университета, 2011. - 407 с. - ISBN 978-5-9275-0823-5 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=241175>

Лабораторная работа 6: Рынок земли и иной недвижимости в условиях плотной застройки крупного города

Цель: Изучить особенности функционирования и формирования рынка земли и иной недвижимости в пределах крупного города

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие рынка недвижимости в условиях города и его роль в экономике города.
2. Рынок земельных участков – спрос и предложение.
3. Саморегуляция на рынке недвижимости и конкуренция.
4. Неравномерное развитие сегментов рынка недвижимости в условиях российской экономики.
5. Инвестиции в недвижимость и развитие недвижимости в городах России.
6. Участники рынка недвижимости – институциональные и неинституциональные.

Пояснения к теме:

Рассмотрим рынок недвижимости и механизм его функционирования. Регулирование осуществляется посредством государства и рыночного механизма. Благодаря этому обеспечивается выполнение его функций. Основными элементами являются цена и стоимость, спрос и предложение.

Рассмотрим эти понятия. Спрос - это число объектов, которые готовы приобрести покупатели за определенный промежуток времени. Предложение – это недвижимое имущество, которое готовы продать собственники за некоторый промежуток времени. Цена представляет собой сумму денег, уплаченную в совершенных сделках за единицу недвижимости, другими словами - это её полезность в денежном эквиваленте. Наиболее вероятный денежный эквивалент – это стоимость, которая определяется величиной

затрат капитала и труда, направленных на создание этого объекта. Цену определяет взаимодействие спроса и предложения. На спрос с предложением воздействует ряд факторов.

Первый – экономические. Это изменение уровня доходов населения, доступность кредитных ресурсов, изменение уровня доходов бизнеса, стоимость строительства, а также тарифы на коммунальные услуги.

Второй – социальные. Это изменение численности населения, образовательного уровня и уровня преступности.

Третий – административные. Это реальная налоговая ставка, зональные ограничения, уровень налога на имущество, условия совершения сделок, уровень земельного налога, условия выдачи прав на застройку, экологическая обстановка, условия окружающей среды и уровень развития инфраструктуры.

Сейчас чтобы получить результат, то есть совершить сделку, важную роль играют опыт участников и умение согласовывать условия. Особенность недвижимости - число предложений ограничено, и в краткосрочном периоде его нельзя увеличить. В связи с этим цена определяется спросом. Если на рынке много объектов одного типа, то, как правило, предложение останется низким продолжительный период. В этой ситуации продавцу трудно рассчитывать на желаемую сумму, а у покупателя появляется возможность использовать свои преимущества, то есть торговаться, так как цены остаются низкими. Изменения процентных ставок, объема денежной массы, всплески необоснованных предположений, а также страх потерять деньги и другие факторы в любое время оказывают влияние на характер спроса. Кроме этого существенное значение имеет ликвидность - без потерь быстро превратить объект в денежные средства. Конкурентоспособность также играет немаловажную роль. Под этим понятием понимают совокупность характеристик объекта, которые отличают его от аналогов.

Список рекомендуемой литературы:

Основная

1. Селезнева, Ж.В. Стратегическое планирование развития городского хозяйства : учебное пособие / Ж.В. Селезнева ;. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2013. - 118 с. : ил. - ISBN 978-5-9585-0511-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=256115>

Дополнительная

6. Заборова, Е.Н. Городское управление : учебное пособие / Е.Н. Заборова ; - Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2014. - 298 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7996-1130-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=276019>

2. Стратегии городского развития: проблемы, механизмы, ресурсы : монография / Т.В. Карпенко, И.В. Кориненко, О.А. Половинченко и др. ; под ред. Л.И. Пилипенко. - Ростов-н/Д : Издательство Южного федерального

университета, 2011. - 407 с. - ISBN 978-5-9275-0823-5 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=241175>

Лабораторная работа 7: Виды дохода, приносимого недвижимостью – потенциальный валовой доход, чистый операционный доход.

Цель: Изучить основные виды дохода, приносимые недвижимостью

Вопросы для обсуждения:

1. Недвижимость как источник дохода.
2. Виды дохода, используемые для оценки недвижимости.
3. Применение процесса капитализации для оценки объектов недвижимости, приносящей доход.
4. Зонирование территории города на ценовые зоны.
5. Отвод земель для промышленных предприятий, санитарно-защитные зоны.
6. Законодательное обеспечение статуса территорий. Являющихся резервами развития города.
7. Пересечение зон интересов города и пользователей.
8. Правовое решение конфликтных ситуаций на рынке недвижимости в городах.

Пояснения к теме:

Недвижимость является одним из самых надежных способов размещения инвестиций. Многие крупные инвесторы получают наибольшие доходы от недвижимости, которая находится в их собственности.

Доходы от недвижимости можно получать, как продавая квартиры или иные помещения, так и сдавая их в аренду. Квадратный метр жилой площади в крупных городах постоянно дорожает, поэтому, сделав приобретение из 2 – 3 квартир, вы сможете не беспокоиться за свое будущее. Даже покупка квартиры в ипотеку может быть выгодной инвестицией, - цены на аренду квартир постоянно растут, и сумма денег, которую вы получаете ежемесячно от арендаторов, может полностью покрывать ваши затраты на ипотечный кредит.

Доходы от недвижимости можно получать не только в крупных городах, но и в провинции. Стоимость участков для строительства коттеджей в экологически чистой местности постоянно растет и может достигать огромных величин, поэтому покупка земельного участка, расположенного на расстоянии 200 – 300 километров от Москвы, может принести очень солидный доход.

Ещё один вариант инвестиций в недвижимость с целью получения дохода – покупка недвижимости, которая расположена в курортных зонах. Если вы не сможете ежегодно проводить свой отпуск где-нибудь в домике на морском или речном берегу, то вполне можете сдавать его в аренду, которая будет приносить достаточно неплохой доход.

Многие российские инвесторы все чаще обращают внимание на зарубежную недвижимость. Покупка квартиры в странах бывшего социалистического лагеря обходится намного дешевле, чем покупка квартиры в Москве; **доходы от недвижимости** за рубежом (продажи или сдачи в аренду) также постоянно растут, так как многие из восточноевропейских стран стремятся вступить в ЕС, где стоимость недвижимости очень высока.

Некоторые инвесторы идут по другому пути. Первоначально покупается недвижимость, которая находится в престижном районе города, но имеет очень плохое состояние. Последующий ремонт здания и дизайнерское оформление помещения может значительно увеличить стоимость такой недвижимости.

Еще одним объектом инвестиций может стать покупка коммерческой или производственной недвижимости, которая может также приносить доход своему владельцу. В некоторых случаях покупка здания необходима для дальнейшего перепрофилирования предприятия, которое может стать началом выгодного бизнеса. Не стоит забывать и о таком виде недвижимости, как гараж. Многие жители крупных городов готовы выложить очень приличную сумму для того, чтобы стать обладателем «загона для своего железного коня». Стоимость «капитальных» гаражей в Москве в последнее время выросла до астрономических величин, поэтому даже если вы не являетесь владельцем автомобиля, не стоит торопиться продавать официально зарегистрированный гараж.

Список рекомендуемой литературы:

Основная

1. Селезнева, Ж.В. Стратегическое планирование развития городского хозяйства : учебное пособие / Ж.В. Селезнева ;. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2013. - 118 с. : ил. - ISBN 978-5-9585-0511-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=256115>

Дополнительная

7. Заборова, Е.Н. Городское управление : учебное пособие / Е.Н. Заборова ; - Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2014. - 298 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7996-1130-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=276019>

2. Стратегии городского развития: проблемы, механизмы, ресурсы : монография / Т.В. Карпенко, И.В. Кориненко, О.А. Половинченко и др. ; под ред. Л.И. Пилипенко. - Ростов-н/Д : Издательство Южного федерального университета, 2011. - 407 с. - ISBN 978-5-9275-0823-5 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=241175>

**Лабораторная работа 8: Секторальная структура рынка
недвижимости. Соотношение спроса и предложения на рынке жилья**

Цель: Исследовать структуру рынка недвижимости в городах и соотношение спроса и предложения на рынке жилья.

Вопросы для обсуждения:

1. Секторальная структура рынка недвижимости.
2. Рынок жилой и нежилой недвижимости, рынок земельных участков.
3. Рынок аренды и рынок купли продажи.
4. Рынок первичного и вторичного жилья.
5. Несоответствие темпов изменения спроса и предложения на рынке жилья.

Пояснения к теме:

Взаимодействие спроса и предложения на рынке жилья

На **типичном рынке** взаимодействие спроса и предложения определяет цену и **количество купленного товара** в точке пересечения кривых спроса и предложения. Любое отклонение от этой точки равновесия вызовет сопротивление, выражаемое автоматическим срабатыванием рыночного механизма. На идеальном совершенном рынке точка пересечения спроса и предложения и, следовательно, цена установилась бы быстро и оставалась стабильной, поскольку в состоянии равновесия будут и факторы, ее определяющие.

Рыночная цена как денежное выражение меновой стоимости является ценой равновесия, определяемой соотношением спроса и предложения на рынке, и представляет собой сумму, фактически уплаченную при конкретной рыночной сделке. Однако в этом определении игнорируется тип конкуренции, преобладающий на данном рынке. Например, здесь не учитывают информированность покупателя и продавца; степень благоразумия, проявленная ими при заключении данной сделки; стимулы, которые руководили действиями одной из сторон или обеими сторонами; условия финансирования; возможность наиболее эффективного использования недвижимости и срок, в течение которого имущество предлагали на рынке. Рыночная цена, как зачастую случается в действительности, может устанавливаться в результате чьего-то каприза или отчаяния, чьей-то беспечности или неосведомленности, постороннего давления или социальных амбиций, эгоизма или иных проявлений чувств, а также многих других факторов.

Понятие стоимости при оценке объектов недвижимости крайне существенно. В большинстве случаев цель оценки заключается в установлении рыночной стоимости. Как указывалось ранее, рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой гипотетический (или расчетный) размер возможной цены продажи, которая явилась бы результатом тщательного рассмотрения покупателем и продавцом всей

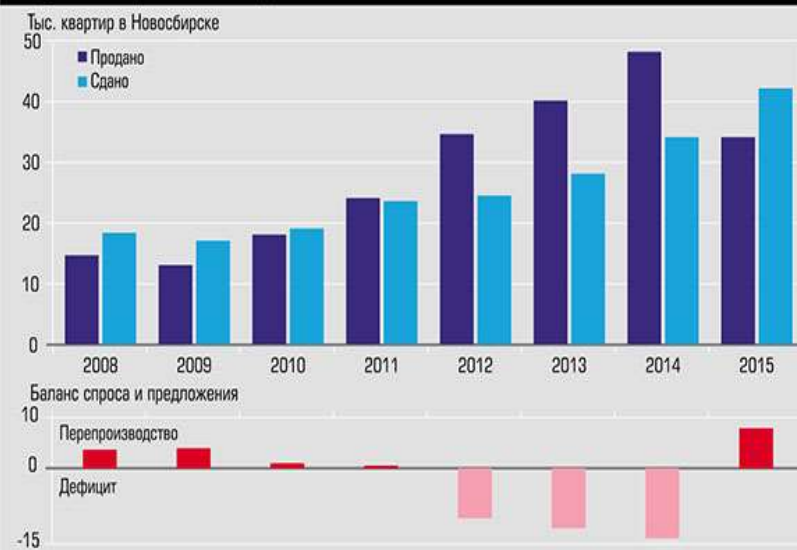
информации, касающейся данной сделки, на основе сведений, которые отражают действия ответственных и благоразумных покупателей и продавцов в условиях честной сделки. Определение термина «рыночная стоимость» тесно связано с преобладающим на рынке типом конкуренции. Хотя определение это не требует наличия всех отличительных черт чистой конкуренции, оно включает в себя многие из этих черт. В то же время оно отвергает требование, подразумевающее абсолютно точную замену одного товара другим. Рыночная стоимость имеет тот размер, который пытаются установить в процессе оценки.

Рыночная цена приближается к рыночной (или меновой) стоимости при наличии следующих допущений: нет никакого принуждения или давления на покупателя или продавца с целью как-то повлиять на ход сделки; покупатели и продавцы хорошо информированы и действуют исключительно в своих собственных интересах; для совершения сделки отводится достаточно времени; оплату производят наличными деньгами или их эквивалентом.

Когда количество предлагаемого и количество требуемого по установленной цене товара на рынке равны друг другу в течение некоторого определенного периода времени, спрос и предложение находятся в равновесии, при котором изменения внутри элементов системы не вызовут изменений цены предлагаемого или требуемого рынком количества товара.

Равновесие нарушается, когда меняются какие-то критические элементы системы. Если, например, какой-то товар для покупателей предпочтительнее, увеличение спроса на этот товар нарушит равновесие. Предлагаемое на рынке количество этого товара при действующих ценах не будет достаточным для удовлетворения возросшего спроса, и покупатели готовы будут заплатить большую цену, а продавцы ее поднимут. Существующий уровень производства станет недостаточным, и производители попытаются увеличить выпуск товара за счет более интенсивного использования факторов производства (земли, труда, капитала, управления)

Как менялось соотношение спроса и предложения на рынке жилья в годы после кризиса 2008 года



Источник: «Эксперт-Сибирь», в основу положены расчеты Сергея Николаева, независимый аналитик, данные округлены

В 2015 году в Новосибир-

ске наблюдается перепро-

изводство жилья, так же

как и в 2008–09 годах

Фактором, отрицательно влияющим на параметры жилищного рынка, является административно ограниченное действие земельных отношений, находящихся в сфере жесткого государственного контроля и не выполняющих роль эффективного рыночного регулятора при формировании цен на недвижимость, в том числе затрат на строительство. Другими словами, в механизме работы жилищного рынка полностью отсутствует составляющая «эффективного землепользования». В себестоимости строительства жилья затраты на отвод земельного участка определяются административной оценкой, а не сложившимся на рынке спросом.

Жилищный фонд, созданный в основном в советский период, по всем качественным характеристикам не соответствует требованиям населения. Это обстоятельство предопределило высокий неудовлетворенный спрос на новое качественное жилье и разнообразные жилищные услуги, предоставляемые им. Частная форма собственности на объекты жилищной недвижимости как основа рынка к 2002 г. достигла 70% общего объема жилищного фонда страны, что позволило расширить его коммерческий оборот. Качественные характеристики жилищного фонда при этом остались неудовлетворенными. Относительно новое жилье составляет не более 7-8% от общего объема жилищного фонда, тогда как ветхое и аварийное достигло уровня 3%, а доля благоустроенного жилья составляет не более 61% жилищного фонда. Достаточно низкий уровень обеспеченности населения жильем, не соответствующий современным потребностям, обусловил крайне высокий уровень спроса на объекты жилищной недвижимости, ограниченный только платежеспособностью.

Список рекомендуемой литературы:
Основная

1. Селезнева, Ж.В. Стратегическое планирование развития городского хозяйства : учебное пособие / Ж.В. Селезнева ;. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2013. - 118 с. : ил. - ISBN 978-5-9585-0511-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=256115>

Дополнительная

8. Заборова, Е.Н. Городское управление : учебное пособие / Е.Н. Заборова ; - Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2014. - 298 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7996-1130-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=276019>

2. Стратегии городского развития: проблемы, механизмы, ресурсы : монография / Т.В. Карпенко, И.В. Кориненко, О.А. Половинченко и др. ; под ред. Л.И. Пилипенко. - Ростов-н/Д : Издательство Южного федерального университета, 2011. - 407 с. - ISBN 978-5-9275-0823-5 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=241175>

Лабораторная 9: Оценка жилья и коммерческой недвижимости в городах, оценочная деятельность – место и роль в экономике города.

Цель: Изучить и научиться объяснять причины стоимости недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Оценочная деятельность – основные задачи и содержание.
2. Деятельность оценщиков, лицензирование и отчёты об оценке.
3. Подходы к оценке недвижимости.

Пояснения к теме:

Оценка объектов недвижимости, определение их реальной рыночной цены — процесс сложный, требующий опыта и знаний. Опытный риэлтор может назвать цену квартиры в течение пары минут, лишь бегло осмотрев ее, либо, получив достаточно подробное описание. А можно ли автоматизировать этот процесс? Есть ли формула, пользуясь которой любой человек может узнать цену любого объекта недвижимости? Универсальной формулы для точной оценки всех квартир не существует. Но приблизительно, плюс-минус тысячу-другую долларов — можно.

$$\text{ЦЕНА} = \text{PRS} \times (\text{K}_1 + \text{K}_2 + \text{K}_3 \dots \text{K}_N) \times \text{S} + (\text{N}_1 + \text{N}_2 + \text{N}_3 \dots \text{N}_M) \times \text{S},$$

где:

- S — площадь квартиры в квадратных метрах, без балконов, подсобных помещений и лоджий;
- PRS — средняя стоимость квадратного метра в данном городе;
- $\text{K}_1 - \text{K}_N$ — коэффициент, составляющий долю стоимости каждого квадратного метра, может быть понижающим и повышающим;
- $\text{N}_1 - \text{N}_M$ — коэффициент стоимости квадратного метра площади, зависящий от ее параметров.

Коэффициенты K_1-K_N определяются проектом, этажностью дома, этажностью квартиры (к примеру, этажи со второго по пятый имеют наибольший коэффициент, а первый и последний — наименьший), наличием евроремонта, встроенной мебели, кондиционера, балконного остекления. Коэффициенты N_1-N_M в первой формуле определяют дополнительные параметры, такие как состояние коммуникаций дома, его крыши, придомовой территории, автостоянки, детской площадки, близость конечных остановок общественного транспорта или парков и скверов. Они не так сильно влияют на стоимость квартиры, поэтому их и называют дополнительными, или, если выражаться псевдонаучно, аддитивными. Если продолжить применение подобной терминологии, то их еще можно назвать аттрактивными, то есть способными привлекать (если они имеют положительное значение). В приморских городах это также и близость пляжа, но не каждая квартира, от которой близко до моря, непременно дороже. Все же, коэффициент района важнее, поэтому он и находится в первой, обязательной части формулы. Повысить точность оценки можно, разбив квартиры массовой застройки на 4 основных группы:

Первая — квартиры, расположенные на первом этаже;

все, кроме квартир первого этажа, в домах, не оборудованных лифтом;

все, кроме квартир первого этажа, в блочных и панельных домах, оборудованных лифтом;

все, кроме квартир первого этажа, в кирпичных домах, оборудованных лифтом.

Для второй, третьей и четвертой групп применяется формула с соответствующими коэффициентами, а для первой — свой поправочный коэффициент. Работы больше, но точность выше.

Существуют более сложные формулы оценки с линейными регрессиями, и даже с применением логарифмического исчисления, но точности они добавляют немного.

Примеры решения задач по оценке стоимости объектов недвижимости доходным подходом.

Прежде чем приступить к решению данной задачи, необходимо изучить технологию доходного подхода.

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов арендные доходы в течение периода владения делятся на следующие уровни.

1. Потенциальный валовой доход (*ПВД*) — это общий валовой доход от недвижимости при ее 100% сдаче в аренду, это максимально возможный доход.

2. Действительный валовой доход (*ДВД*) — это доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

$$ДВД = ПВД - \text{потери} + \text{прочие доходы}$$

3. Чистый операционный доход (*ЧОД*) — это действительный валовой доход, уменьшенный на операционные расходы (*ОР*):

$$ЧОД = ДВД - ОР$$

Операционные расходы - расходы на обеспечение нормального функционирования объекта недвижимости в соответствии с его назначением.

В состав операционных расходов входят: постоянные, переменные и резерв на замещение.

Постоянные расходы – расходы, не зависящие от степени загрузки (занятости) объекта недвижимости. Например, налог на имущество, расходы на страхование, часть эксплуатационных расходов.

Переменные расходы – расходы, величина которых непосредственно определяется степенью загрузки объекта недвижимости. Состав переменных расходов зависит от функционального назначения здания, его класса, традиционного набора услуг, предоставляемых арендаторам. Например: расходы по управлению, коммунальные услуги, расходы на зарплату обслуживающего персонала, расходы по привлечению арендаторов и заключению договоров аренды, расходы по содержанию и косметическому ремонту помещений, расходы по обеспечению безопасности, расходы на содержание территории.

Резерв на замещение – резерв на расходы, связанные с заменой тех элементов здания, оборудования, принадлежащего зданию, которые служат относительно короткие сроки и соответственно должны замещаться (кровля, половые покрытия, отделка, сантехника, электрооборудование, мебель), т. е. это затраты на ремонт.

4. Денежный поток до уплаты налогов ($ДПдоН$) определяется по формуле:

$$ДПдоН = ЧОД - \sum\%$$

где $\sum\%$ - сумма процентов за кредит.

5. Денежный поток после уплаты налогов ($ДПпослеН$) определяется по формуле:

$$ДПпослеН = ДПдоН - \text{налоги}.$$

6. Денежный поток от продажи или реверсия – это общая сумма дохода, которую инвестор получает при окончании проекта (при продаже объекта в конце периода владения).

В доходном подходе выделяют два метода оценки стоимости объектов недвижимости:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Рассмотрим технологию метода прямой капитализации:

1 этап. Прогнозируется чистый операционный доход ($ЧОД$) на один год.

2 этап. Определяется величина общего коэффициента капитализации (K_o).

3 этап. Определяется стоимость объекта недвижимости ($C_{он}$) путем капитализации спрогнозированного чистого операционного дохода.

$$C_{он} = \frac{ЧОД}{K_o}$$

Далее рассмотрим некоторые методы расчета коэффициента капитализации.

Метод сравнения продаж - данный метод является наиболее предпочтительным, требует достоверной и полной информации о продажах объектов аналогов, расчет коэффициентов по формулам 20 - 24.

Общий коэффициент капитализации:

$$K_O = \frac{ЧОД_{ОН}}{C_{ОН}}$$

где K_O - общий коэффициент капитализации;

$ЧОД_{ОН}$ - чистый операционный доход объекта недвижимости;

$C_{ОН}$ - стоимость объекта недвижимости.

Коэффициент капитализации для земельного участка:

$$K_{зем} = \frac{ЧОД_{зем}}{C_{зем}}$$

где $K_{зем}$ - коэффициент капитализации для земельного участка;

$ЧОД_{зем}$ - чистый операционный доход для земли;

$C_{зем}$ - стоимость земельного участка.

Коэффициент капитализации для здания:

$$K_{зд} = \frac{ЧОД_{зд}}{C_{зд}}$$

где $K_{зд}$ - коэффициент капитализации для земельного участка;

$ЧОД_{зд}$ - чистый операционный доход для земли;

$C_{зд}$ - стоимость земельного участка.

Коэффициент капитализации для собственных средств (капитала собственного):

$$K_{Kсоб} = \frac{ДПдо\%}{K_{соб}}$$

где $K_{Kсоб}$ - коэффициент капитализации капитала собственного;

$K_{соб}$ - капитал собственный.

Коэффициент капитализации для заемных средств (ипотечная постоянная):

$$K_{Kзаем} = \frac{\Sigma\%}{K_{заем}}$$

где $K_{Kзаем}$ - коэффициент капитализации заемных средств;

$\Sigma\%$ - годовая сумма процентов за кредит;

$K_{заем}$ - капитал заемный.

Метод расчета коэффициента капитализации - техника инвестиционной группы:

а) техника инвестиционной группы для финансовых интересов, применяется, когда стоимость объекта недвижимости состоит из собственных и заемных средств. Расчет коэффициента капитализации осуществляется по формуле:

$$K_0 = K_{K_{\text{СОБ}}} \times d_{K_{\text{СОБ}}} + K_{K_{\text{ЗАЕМ}}} \times d_{K_{\text{ЗАЕМ}}}$$

где K_0 - общий коэффициент капитализации;

$K_{K_{\text{СОБ}}}$ - коэффициент капитализации для собственного капитала;

$K_{K_{\text{ЗАЕМ}}}$ - коэффициент капитализации для заемного капитала;

$d_{K_{\text{СОБ}}}, d_{K_{\text{ЗАЕМ}}}$ - доля капитала собственного (заемного) в общей стоимости объекта недвижимости.

б) техника инвестиционной группы для физических интересов, применяется, когда стоимость объекта недвижимости делится на стоимость земельного участка и стоимости здания, расчет коэффициента капитализации осуществляется по формуле:

$$K_0 = K_{\text{ЗЕМ}} \times d_{\text{ЗЕМ}} + K_{\text{ЗД}} \times d_{\text{ЗД}}$$

где $K_{\text{ЗЕМ}}$ - коэффициент капитализации для земельного участка;

$K_{\text{ЗД}}$ - коэффициент капитализации для здания;

$d_{\text{ЗЕМ}}, d_{\text{ЗД}}$ - доля земельного участка, (здания) в общей стоимости объекта недвижимости.

Рассмотрим технологию метода дисконтированных денежных потоков:

1. Составляется прогноз денежных потоков (ДП) на весь период функционирования оцениваемого объекта недвижимости.
2. Определяется реверсионная стоимость ($C_{\text{РЕВЕРС}}$) объекта недвижимости.
3. Определяется ставка дисконтирования (q).
4. Спрогнозированные денежные потоки и реверсионная стоимость пересчитываются (дисконтируются) на дату оценки т. е. определяется текущая стоимость на момент оценки:

$$C_{\text{ОН}} = \sum_{t=1}^T \frac{\text{ДП}}{(1+q)^t} + \frac{C_{\text{РЕВЕРС}}}{(1+q)^T}$$

Вариант 0.

Собственник небольшого магазина пожелал продать свой объект недвижимости и предоставил следующую информацию оценщику:

- ежемесячный потенциальный валовой доход равен 29000 у.ед.;
- потери при сборе арендной платы составляет в среднем 250 у. ед в месяц;
- текущие операционные расходы составляют 20% от действительного валового дохода;

Определите рыночную стоимость магазина, если ставка капитализации составляет 8%.

Вариант 1.

В здании общей площадью 10 000 м², подлежащих аренде, из которых 400 м² свободны, а остальные сданы в аренду за 12 у. ед. / м², операционные расходы составляют 45% от потенциального валового дохода.

Определить:

- величину потенциального валового дохода;
- величину действительного валового дохода;
- величину чистого операционного дохода;
- стоимость здания, если ставка капитализации равна 10%.

Вариант 2.

Представьте отчет о доходах (в табличной форме) от владения объектом недвижимостью. Рассчитайте стоимость объекта недвижимости, если ставка капитализации для данного объекта недвижимости составила 10 %.

Информация для расчета:

- месячная аренда равна 30 у. ед. за 1 м²;

- средний процент потерь при сборе арендной платы - 9 %;
- здание состоит из трех секций, площадь каждой секции 500 м²;
- на ремонт здания ежегодно тратится 2% от действительного валового дохода;
- в среднем ежегодно операционные расходы составляют 10 % от действительного валового дохода.

Вариант 3.

Ожидается, что объект недвижимости принесет чистый операционный доход (ЧОД) в размере 120 000 у.е. за первый год, после чего ЧОД будет возрастать на 5 % ежегодно вплоть до момента продажи объекта на рынке за 1 500 000 у. е. по завершению пятого года.

Какова стоимость объекта при условии 12% ставки дисконтирования?

Вариант 4.

Определить среднее значение коэффициента капитализации для открытых автостоянок. Средняя загрузка автостоянок составляет 2/3.

Стоянка №1 на 50 машино-мест. Аренда одного машино-места составляет 30 у. ед. в месяц. Операционные расходы составляют 4 000 у.ед. в год, автостоянка была продана за 80 000 у. ед.

Стоянка №2 на 80 маш.- мест. Аренда одного маш.-места составляет 25 в месяц. Операционные расходы составляют 6 000 у.е. в год. Была продана за 90000 у.ед.

Стоянка №3 на 60 маш.-мест. Аренда одного маш.-места – 20 у.ед. в мес. Операционные расходы – 3 600 у.ед. в год. Продана за 120 000 у.ед.

Вариант 5.

Рассчитайте чистый операционный доход (ЧОД) за 1-ый и 2-ой год.

Исходные данные для расчета

Показатели	Значение
1. Площадь, сдаваемая в аренду	2000 кв.м
2. Арендная ставка	850 у.ед. за кв. м в месяц
3. Операционные расходы, возрастающие на 5% ежегодно, без учета расходов по управлению объектом	55 у.ед. за 1 кв. м. в месяц
4. Простой помещения	20% за первый год; 5% за второй год
5. Расходы по управлению	5% от действительного валового дохода (ДВД)

Вариант 6.

Оценщик получил следующую информацию по объекту – аналогу: 0,6 – доля заемных средств в общей стоимости объекта, доход на собственный капитал 15000 у.ед, стоимость собственных средств 60000 у.ед., ставка капитализации для заемных средств 15%.

Определить:

1. общую ставку капитализации;
2. стоимость всего объекта недвижимости, если ежегодный чистый операционный доход составит 20000 у.ед.

Вариант 7.

1.Рассчитайте общий коэффициент капитализации. Для расчета выбраны 4 объекта – аналога.

Данные для расчета

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1. Цена продажи объекта, тыс. у.ед.	100	80	120	95
2. Чистый операционный доход, тыс. у.ед.	17	13	22	15
3. Коэффициент важности	0,4	0,15	0,3	0,15

2. Определите стоимость объекта недвижимости, если ожидаемый доход от владения объектом недвижимости составит 18 тыс. у.ед.

Вариант 8.

Имеется земельный участок. Зонирование разрешает, а физические характеристики участка идеальны для большого супермаркета, гостиницы,

театра или сети торговых магазинов. Исследования дали следующую информацию.(в табл.) Определите наиболее эффективный вариант.

Данные для расчета

Показатели	Супермаркет	Гостиница	Театр	Торговый магазин
1.Стоимость новых улучшений, у. ед.	650 000	750 000	950 000	800 000
2.Чистый операционный доход, у.ед.	105 000	126 000	130 000	105 000
3.Ставка капитализации зданий, %	12	16	12	12
4.Ставка капитализации для земли, %	10	10	10	10

Вариант 9.

Определите:

- потенциальный валовой доход;
- действительный валовой доход;
- чистый операционный доход,
- денежный поток до налогов;
- стоимость объекта недвижимости, если ставка капитализации составит 12 %.

Данные для расчета

Показатели (за год)	Сумма, у.ед.
1.Плановая аренда	5438
2.Рыночная аренда	1600
3.Скидки и льготы	548
4.Потери от неплатежей арендной платы	0,5% от ДВД
5.Прочие доходы	2400
6.Постоянные расходы	340
7.Переменные расходы	889
8.Резерв на замещение	200
9.Сумма процентов за кредит	3000

Список рекомендуемой литературы:

Основная

1. Селезнева, Ж.В. Стратегическое планирование развития городского хозяйства : учебное пособие / Ж.В. Селезнева ;. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2013. - 118 с. : ил. - ISBN 978-5-9585-0511-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=256115>

Дополнительная

1. Заборова, Е.Н. Городское управление : учебное пособие / Е.Н. Заборова ; - Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2014. - 298 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7996-1130-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=276019>

2. Стратегии городского развития: проблемы, механизмы, ресурсы : монография / Т.В. Карпенко, И.В. Кориненко, О.А. Половинченко и др. ; под ред. Л.И. Пилипенко. - Ростов-н/Д : Издательство Южного федерального университета, 2011. - 407 с. - ISBN 978-5-9275-0823-5 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=241175>

Методическая

1. Григорьев, В.В. и др. Управление муниципальной недвижимостью: учеб.-практ. пособие / Григорьев В.В., Острина И.А., Руднев А. В. – М.: Дело, 2010. – 704 с.

2. Каминский, А.В. Анализ практики оценки недвижимости: учебно-практическое пособие / А. В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер – М: Международная академия оценки и консалтинга, 2014. – 238 с.

Основы оценки недвижимости: учебно-практическое пособие. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: Международная академия оценки стоимости недвижимости, 2015. – 263 с.

Лабораторная работа 10: Недвижимость в городах – генератор дохода.

Цель: Определить место и роль недвижимости в системе доходов хозяйства города

Вопросы для обсуждения:

1. Доход, приносимый недвижимостью в городах.
2. Конвертация дохода, приносимого недвижимостью в стоимость
3. Потенциальный валовый доход и чистый операционный доход.
4. Арендная плата – наиболее распространённый вид дохода от недвижимости в городах.
5. Виды арендных ставок.

Пояснения к теме:

Лабораторная работа 11: Рынок жилья, проблемы – удорожание и недостаточное правовое регулирование.

Вопросы для обсуждения

1. Правовое зонирование территории города. Пересечение интересов частных собственников на землю и муниципальных.
2. Рынок жилья, влияние состояния обеспеченности жильём на социальное развитие городов.
3. Рынок жилья и преступность.
4. Проблемы стоимости жилья, ипотека.
5. Ипотечное кредитование – один из механизмов стимулирования оборота на рынке жилья.

Лабораторная работа 12: Особенности формирования городской транспортной сети. Транспортные сети городов современной застройки. Классификация транспортных связей

Вопросы для обсуждения:

1. Городской транспорт – виды, назначение, проблемы.
2. Транспортные связи – классификация.
3. Проблемы транспорта в городах в условиях современной застройки.

Лабораторная работа 13: Плотность транспортной сети. Капитальные затраты и эксплуатационные расходы. Городская транспортная инфраструктура

Вопросы для обсуждения:

1. Плотность транспортной сети в городах различного ранга.
2. Транспортная инфраструктура крупных городов.
3. Транспортная инфраструктура городов – миллионеров.
4. Транспортная инфраструктура малых городов.
5. Капитальные затраты в транспортной инфраструктуре.

Список рекомендуемой литературы:

Основная

1. Селезнева, Ж.В. Стратегическое планирование развития городского хозяйства : учебное пособие / Ж.В. Селезнева ;. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2013. - 118 с. : ил. - ISBN 978-5-9585-0511-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=256115>

Дополнительная

1. Заборова, Е.Н. Городское управление : учебное пособие / Е.Н. Заборова ; - Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2014. - 298 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7996-1130-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=276019>
2. Стратегии городского развития: проблемы, механизмы, ресурсы : монография / Т.В. Карпенко, И.В. Кориненко, О.А. Половинченко и др. ; под ред. Л.И. Пилипенко. - Ростов-н/Д : Издательство Южного федерального университета, 2011. - 407 с. - ISBN 978-5-9275-0823-5 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=241175>

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Методические рекомендации
по организации самостоятельной работы обучающихся
по дисциплине «ЭКОНОМИКА И ПЛАНИРОВАНИЕ ГОРОДСКОГО ХОЗЯЙСТВА»
для студентов направления подготовки /специальности
21.04.02 Землеустройство и кадастры

Ставрополь, 2026

Введение

Самостоятельная работа – планируемая учебная, учебно-исследовательская, научно-исследовательская работа студентов, выполняемая во внеаудиторное (аудиторное) время по заданию и при методическом руководстве преподавателя, но без его непосредственного участия (при частичном непосредственном участии преподавателя, оставляющем ведущую роль за работой студента).

Самостоятельная работа студента является важным видом учебной и научной деятельности студента. Федеральным государственным образовательным стандартом предусматривается значительный объем времени из общей трудоемкости дисциплины на самостоятельную работу. В связи с этим, обучение включает в себя две, практически одинаковые по объему и взаимовлиянию части – процесса обучения и процесса самообучения. Поэтому самостоятельная работа должна стать эффективной и целенаправленной работой студента.

Концепцией модернизации российского образования определены основные задачи профессионального образования – подготовка квалифицированного работника соответствующего уровня и профиля, конкурентоспособного на рынке труда, компетентного, ответственного, свободно владеющего своей профессией и ориентированного в смежных областях деятельности, способного к эффективной работе по специальности на уровне мировых стандартов, готового к постоянному профессиональному росту, социальной и профессиональной мобильности.

Решение этих задач невозможно без повышения роли самостоятельной работы студентов над учебным материалом, усиления ответственности преподавателей за развитие навыков самостоятельной работы, за стимулирование профессионального роста студентов, воспитание творческой активности и инициативы.

К современному специалисту общество предъявляет достаточно широкий перечень требований, среди которых немаловажное значение имеет наличие у выпускников определенных способностей и умения самостоятельно добывать знания из различных источников, систематизировать полученную информацию, давать оценку конкретной ситуации. Формирование такого умения происходит в течение всего периода обучения через участие студентов в практических занятиях, выполнение контрольных заданий и тестов, написание курсовых и выпускных квалификационных работ. При этом самостоятельная работа студентов играет решающую роль в ходе всего учебного процесса.

Общая характеристика самостоятельной работы студента при изучении дисциплины «Экономика и планирование городского хозяйства»

Самостоятельная работа проводится в виде собеседования и проверки лабораторных занятий. Основной целью этих видов самостоятельной работы является улучшение профессиональной подготовки специалистов высшей квалификации, направленное на формирование действенной системы

фундаментальных и профессиональных знаний, умений и навыков, которые они могли бы свободно и самостоятельно применять в практической деятельности.

В ходе организации самостоятельной работы решаются следующие задачи:

- углублять и расширять их профессиональные знания;
- формировать у них интерес к учебно-познавательной деятельности;
- научить студентов овладевать приемами процесса познания;
- развивать у них самостоятельность, активность, ответственность;
- развивать познавательные способности будущих специалистов.

В ходе постановки целей и задач необходимо учитывать, что их выполнение направлено не только на формирование общеучебных умений и навыков, но и определяется рамками данной предметной области.

При организации самостоятельной работы по дисциплине формируются следующие компетенции:

№ п/п	Содержание компетенции	Шифр
1.	Способен разрабатывать и актуализировать проекты технических, организационных и методических документов в сфере инженерно-технического проектирования в профессиональной деятельности	ПК-4
2.	Способен разрабатывать технико-экономическое обоснование инновационных решений в управлении объектами недвижимости и территориальном планировании	ПК-7

2. План-график выполнения самостоятельной работы

Наименование тем дисциплины	Вид самостоятельной работы	Неделя
Секторальная и отраслевая структура хозяйства города. Типология Фишера – Кларка.	Собеседование	1 неделя
Первые города в России – 10-11 века – особенности архитектуры и хозяйствования, налоги и бюджет.	Собеседование	3 неделя
Города средневековой Европы. Факторы выделения городов среди других населённых пунктов,.	Собеседование	5 неделя
Рынок земли и иной недвижимости в условиях плотной застройки крупного города.	Собеседование	7 неделя

Виды дохода, приносимого недвижимостью – потенциальный валовой доход, чистый операционный доход.	Собеседование	9 неделя
Секторальная структура рынка недвижимости. Соотношение спроса и предложения на рынке жилья.	Собеседование	11 неделя
Оценка жилья и коммерческой недвижимости в городах, оценочная деятельность – место и роль в экономике города.	Собеседование	13 неделя
Рынок жилья, проблемы – удорожание и недостаточное правовое регулирование.	Собеседование	13 неделя
Планирование бюджета, межбюджетные отношения, дефицитные бюджеты, политика выравнивания бюджетных отношений.	Собеседование	13 неделя
Особенности формирования городской транспортной сети. Транспортные сети городов современной застройки. Классификация транспортных связей.	Собеседование	14 неделя
Плотность транспортной сети. Капитальные затраты и эксплуатационные расходы. Городская транспортная инфраструктура.	Собеседование	14 неделя
Влияние городского пассажирского транспорта на формирование города. Зона максимальной пешеходной доступности городского центра. Полицентрическая система расселения	Собеседование	15 неделя
Современная тенденция в развитии городской транспортной структуры. Трамвай как городской пассажирский транспорт.	Собеседование	15 неделя
Факторы, определяющие инвестиции в жилищном строительстве. Увеличение спроса на жилье. Предложение жилья на рынке	Собеседование	14 неделя
Риски инвестиций в недвижимости и стоимость строительства.	Собеседование	16 неделя
Система факторов, влияющих на спрос и предложение. Структура и качество жилья. Планируемы способ приобретения жилья.	Собеседование	16 неделя
Система технико-экономических показателей.	Собеседование	16 неделя
Натуральные, стоимостные и трудовые показатели.	Собеседование	17 неделя
Степень специализации, концентрации,	Собеседование	17 неделя

кооперирования, комбинирования производства.		
Экономические факторы производства: формы оплаты труда рабочих, наличие систем материального стимулирования и т.д.	Собеседование	17 неделя

3. Контрольные точки и виды отчетности по ним

Не предусмотрены учебным процессом.

4. Вопросы собеседования

Тема: Секторальная и отраслевая структура хозяйства города.

Типология Фишера –Кларка.

6. Отраслевая структура горродского хозяйства.
7. Секторальная структура хозяйства.
8. Типология отраслей Фишера – Кларка.
9. Отрасли третичного и четвертичного сектора экономики.
10. Территориальное распределение отраслей четвертичного сектора на территории города.

Тема: Первые города в России – 10-11 века – особенности архитектуры и хозяйствования, налоги и бюджет.

Вопросы для обсуждения:

1. Экономика городов древней Руси. Налоги и налоговая система.
2. Особенности архитектуры городов Руси 10 – 11 веков.
3. Понятие бюджета в древних городах России.

Тема: Города средневековой Европы. Факторы выделения городов среди других населённых пунктов.

Вопросы для обсуждения:

1. Критерии выделения городов.
2. Ранг городов, правило ципфа.
3. Города средневековой Европы, архитектура, налоговая система, мануфактурное производство.

Тема. Рынок земли и иной недвижимости в условиях плотной застройки крупного современного города.

Вопросы для обсуждения:

1. Сегменты рынка недвижимости.
2. Рынок земельных участков, на примере г. Ставрополя.
3. Соотношение спроса и предложения на земельные участки.

Тема. Виды дохода, приносимого недвижимостью – потенциальный валовой доход, чистый операционный доход.

Вопросы для обсуждения:

1. Источники дохода коммерческой недвижимости.
2. Виды дохода, генерируемые недвижимостью.
3. Потенциальный, действительный и чистый операционный доход.
4. Использование данных о доходе при оценке коммерческой

недвижимости.

Тема: Рынок жилья, проблемы – удорожание и недостаточное правовое регулирование.

Вопросы для обсуждения:

1. Сегменты рынка жилья.
2. Муниципальное и элитное жильё.
3. Проблема ветхого жилья.
4. Проблема жилья как социальная и политическая проблема.
5. Проблема стоимости жилья. Рынок купли – продажи и рынок аренды жилья.

Тема: Планирование бюджета, межбюджетные отношения, дефицитные бюджеты, политика выравнивания бюджетных отношений

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие городских финансов.
2. Понятие бюджета - источники доходов и расходов в бюджете.
3. Налоговые и неналоговые источники доходов в бюджете.
4. Понятие субсидий, субвенций и дотаций в бюджете.
5. Консолидированный бюджет.
6. Статьи расхода в бюджете – экономическая и ведомственная классификация.
7. Налоги на недвижимость и их место в местном бюджете, особенности бюджетов российских городов. Дефицитные бюджеты.
8. Нефинансируемые мандаты.
9. Выравнивание бюджетов, место земельного налога в бюджете.

Тема: Влияние городского пассажирского транспорта на формирование города. Зона максимальной пешеходной доступности городского центра. Полицентрическая система расселения.

Вопросы для обсуждения:

1. Городской пассажирский транспорт – классификация.
2. Транспортный фактор в развитии экономики города.
3. Транспорт и система расселения в городах.

Тема: Факторы, определяющие инвестиции в жилищном строительстве. Увеличение спроса на жильё. Предложение жилья на рынке

Вопросы для обсуждения:

1. Муниципальный жилищный фонд.
2. Соотношение жилищного фонда и потребностей в жильё, социальные нормы жилья.
3. Увеличение спроса на жильё – индикатор социально – экономического развития города.
4. Степень эластичности спроса и предложения на рынке жилья. Эластичный и неэластичный спрос.

Тема: Система факторов, влияющих на спрос и предложение. Структура и качество жилья. Планируемы способ приобретения жилья.

Вопросы для обсуждения:

1. Структура и качество жилья.
2. Уровень социально – экономического развития и спрос на жильё. Число браков и разводов, степень дохода, уровень образования – как факторы спроса.
3. Факторы, определяющие величину предложения наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка; объемы нового строительства и затраты на него, включая: Интенсивность строительства – определяет обмен нового жилья. Положение в строительной индустрии; в какой мере оно влияет на уровень строительных затрат – определяет доступность и цены факторов производства. Текущие и потенциальные изменения в строительной технологии и их возможное влияние на строительные затраты. Соотношение затрат на строительство и цен продажи объектов недвижимости. Затраты на улучшение неосвоенных и имеющихся в предложении земельных участков.
4. Способы приобретения жилья – ипотека.
5. Модели ипотечного кредитования.

Тема. Степень специализации, концентрации, кооперирования, комбинирования производства.

Вопросы для обсуждения:

1. Специализация производства.
2. Планирование на производстве, виды планирования.
3. Кооперирование и комбинирование производства на городских предприятиях.
4. Роль производственных комплексов в экономике города.

Тема: Экономические факторы производства: формы оплаты труда рабочих, наличие систем материального стимулирования и т.д.

Вопросы для обсуждения:

1. Экономические факторы производства.
2. Оплата труда, планирование оплаты труда.
3. Система материального стимулирования.

Список рекомендуемой литературы

Основная

1. Селезнева, Ж.В. Стратегическое планирование развития городского хозяйства : учебное пособие / Ж.В. Селезнева ;. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2013. - 118 с. : ил. - ISBN 978-5-9585-0511-1 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=256115>

Дополнительная

1. Заборова, Е.Н. Городское управление : учебное пособие / Е.Н. Заборова ; - Екатеринбург : Издательство Уральского университета, 2014. - 298 с. : табл. -

Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7996-1130-9 ; То же [Электронный ресурс]. - URL:<http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=276019>

2. Стратегии городского развития: проблемы, механизмы, ресурсы : монография / Т.В. Карпенко, И.В. Кориненко, О.А. Половинченко и др. ; под ред. Л.И. Пилипенко. - Ростов-н/Д : Издательство Южного федерального университета, 2011. - 407 с. - ISBN 978-5-9275-0823-5 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=241175>

законодательно-нормативная литература:

1. Конституция Российской Федерации (С учётом поправок, внесённых ФЗ №6-ФКЗ и №7 – ФКЗ от 30 декабря 2008г.) – М.: Российская газета от 21 января 2009 г.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации.- М.: Гросс Медия, 2008. – 496 с.

3. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. [текст]/ Под ред. Проф. А.А. Варламова.- М.: Эксмо, 2007. – 608 с.

Интернет-ресурсы:

1. www.rosreestr.ru
2. www.consultant.ru
3. www.economy.gov.ru/minec/main/