

**Экономика недвижимости
и девелопмент территорий**

**Составитель и научный редактор
д.э.н., профессор
М.А. Котляров**

Навигатор для магистранта

Выпуск 4

**Сборник трудов магистрантов программы
«Экономика недвижимости
и девелопмент территорий»**

- **Обоснование выбора темы
магистерской диссертации**

Экономика недвижимости и девелопмент территорий

Составитель и научный редактор
доктор экономических наук, профессор М. А. Котляров

НАВИГАТОР ДЛЯ МАГИСТРАНТА

Выпуск 4

**Сборник трудов магистрантов программы
«Экономика недвижимости и девелопмент территорий»**

Екатеринбург
2015

УДК 378
ББК 74.58
Н15

Рецензент
доктор экономических наук,
академик Российской академии естественных наук,
руководитель Центра отраслевой экономики
Научно-исследовательского финансового института
Министерства финансов Российской Федерации
И. Н. Рыкова

Н15 **Навигатор для магистранта. Выпуск 4. Сборник трудов магистрантов программы «Экономика недвижимости и девелопмент территорий» [Текст] : [науч. изд.] / сост. и науч. ред. М. А. Котляров. — Екатеринбург, 2015. — 44 с.**

ISBN 978-5-905617-35-5

В четвертый выпуск «Навигатора для магистранта» вошли подготовленные магистрантами групп М-ЭНД-15 и М-ЭНД-15-3 работы, обосновывающие выбор направления исследования и представляющие проект темы будущей магистерской диссертации.

Для лиц, планирующих обучение в магистратуре либо поступивших на программу магистерской подготовки «Экономика недвижимости и девелопмент территорий» в Уральском государственном экономическом университете.

ISBN 978-5-905617-35-5

УДК 378
ББК 74.58

© М. А. Котляров, составление, 2015
© Авторы, указанные в содержании,
2015

СОДЕРЖАНИЕ

Обращение В. А. Язева к магистрантам программы «Экономика недвижимости и девелопмент территорий».....	5
Предисловие научного редактора.....	6
БАРАШКО А. А. Генеральный план развития города Екатеринбурга: эволюция экономической концепции.....	7
БОРОВИНСКИХ Е. К. Экономическое обоснование концепции развития действующего коттеджного поселка.....	9
БУХВАЛОВ О. С. Способы повышения привлекательности объекта недвижимости на примере земельного участка промышленной зоны, расположенного в центральной части города Екатеринбурга.....	11
КАВАРДАКОВА О. А. Экономическое обоснование повышения эффективности использования земельных участков (на примере земельного участка в городе Екатеринбурге).....	12
КАЗАНЦЕВ С. С. Повышение эффективности управления стоимостью инвестиционно-строительных проектов.....	14
КЕТОВ И. Е. Повышение эффективности управления жилыми многоквартирными домами в крупнейшем городе (на примере Екатеринбурга).....	16
КОТЛЯРОВА О. И. Экономическая эффективность создания объекта спортивной инфраструктуры с привлечением средств частного инвестора.....	17
КУДЕЛЬКИНА Т. О. Экономический механизм управления качеством как инструмент развития рынка недвижимости в крупном городе.....	18
КУТИШЕНКО Е. А. Повышение эффективности проектов комплексного освоения территорий.....	20
ЛУЗИН А. Г. Экономическая эффективность создания комфортной среды жилого района крупнейшего города.....	22
МАКАРОВА М. И. Экономическое обоснование концепции развития объекта недвижимости (на примере бизнес-центра)....	24
МУХАТИНОВА Р. Н. Повышение инвестиционной привлекательности крупнейшего города (на примере Екатеринбурга).....	25
НЕКРАСОВ М. Ю. Развитие застроенных территорий как фактор инвестиционной привлекательности крупнейшего города....	26

Павлючкова Е. Д. Повышение эффективности объектов недвижимости (на примере торгового комплекса в городе Екатеринбурге).....	27
Петренко Я. И. Экономический механизм ресурсосбережения в процессе эксплуатации объекта коммерческой недвижимости.....	29
Полицинский Н. В. Повышение эффективности использования территорий в строительстве (на примере земельного участка в Верх-Исетском районе города Екатеринбурга)	30
Рассейкина Е. Н. Эффективное управление как фактор повышения инвестиционной привлекательности объектов коммерческой недвижимости	31
Рахимова Г. И. Влияние спортивных мероприятий на развитие территорий	32
Рузанов М. В. Спрос на приобретение офисной недвижимости в крупнейших городах Российской Федерации: особенности, тенденции, перспективы.....	33
Садилова А. С. Повышение эффективности действующего объекта недвижимости (на примере торгово-офисного центра) ...	34
Сафонова А. А. Обеспечение объектов недвижимости и застраиваемых территорий крупнейшего города объектами электросетевой инфраструктуры (на примере муниципального образования город Екатеринбург).....	35
Суставова Н. П. Направления повышения эффективности управления объектами жилой недвижимости (на примере деятельности управляющей компании в городе Екатеринбурге)...	36
Труфанова А. П. Искажение пространства в прогнозировании социально-экономического развития крупнейшего города (на примере Екатеринбурга).....	38
Уваров Т. В. Коммерческая недвижимость, находящаяся в процедурах банкротства предприятий и физических лиц, как объект для инвестирования.....	40
Федоров В. А. Способы повышения экономической эффективности объекта коммерческой недвижимости	42
Чернова Н. В. Экономические аспекты изъятия городских земель при подготовке крупномасштабных мероприятий (на примере объекта коммерческой недвижимости)	43
Юмашева Н. Н. Социально-экономическое значение комплексного освоения территорий для развития города Екатеринбурга	44

Уважаемые магистранты программы «Экономика недвижимости и девелопмент территорий»!



Развитие территории нашей страны, создание современных городов и комфортной среды проживания для людей — одни из приоритетных задач в России. Как и природные ресурсы нашей страны, территория представляет собой ценнейший объект, который при надлежащем использовании может приносить выгоду всем проживающим на ней людям.

Одним из центральных звеньев в системе территориального развития становится девелопер — компания или предприниматель, способный объединить ресурсы и направить их на создание эффективных объектов недвижимости или на реализацию проектов комплексного освоения пространства. Система не будет работать без квалифицированных кадров, мыслящих по-новому и обладающих качественными экономическими знаниями!

Вы выбрали одно из перспективнейших направлений для своего профессионального развития! Ваш успех будет определяться не только восприятием знаний и информации, но и активным поиском и исследованием. Именно поэтому разработку тем ваших магистерских диссертаций необходимо начинать как можно раньше.

Желаю вам успехов в подготовке и защите диссертаций!

Доктор экономических наук, профессор,
действительный член Академии горных наук,
Депутат Государственной Думы
Федерального собрания Российской Федерации,
Первый заместитель Председателя комитета ГД
по природным ресурсам, природопользованию и экологии,
Президент НП «Горнопромышленники России»,
Сопредседатель наблюдательного совета
Общероссийского объединения работодателей
нефтяной и газовой промышленности
ЯЗЕВ ВАЛЕРИЙ АФОНАСЬЕВИЧ



ПРЕДИСЛОВИЕ НАУЧНОГО РЕДАКТОРА

Написав обоснования тем и направлений будущих исследований, магистранты программы «Экономика недвижимости и девелопмент территорий», по сути, сами определили, каким будет четвертый Навигатор. В предыдущем выпуске мы обсуждали развитие навыков исследовательской работы, отмечали необходимость подготовить обоснование выбора темы исследования на как можно более ранней стадии. Сегодня эти обоснования уже готовы!

Хотелось бы сделать несколько комментариев для наших читателей и, конечно, самих авторов.

Во-первых, представленные формулировки тем отражают рабочие названия, которые наверняка будут видоизменяться в процессе исследования. Просьба не считать их образцами и воспринимать исключительно как направления дальнейшей работы.

Во-вторых, представленные вашему вниманию тексты — это своего рода анонсы тем, разработкой которых магистранты еще только планируют заняться. Вместе с тем предполагается, что далее они будут двигаться уже в русле заявленных направлений.

В-третьих, крайне важно поддерживать в сообществе магистрантов дух сотрудничества. Учебная группа — это уникальная среда, в которой обмен идеями только обогащает участников. Таким образом, магистранты, которые обучаются вместе, знают, какие темы разрабатывают их сокурсники, и могут сотрудничать по схожим направлениям.

В-четвертых, многие проекты исследований содержат весьма оригинальные подходы и задачи. Хотелось бы закрепить за конкретным магистрантом авторство идеи в виде этой первой публикации.

Опубликовав в этом сборнике свои первые небольшие работы, магистранты групп М-ЭНД-15 и М-ЭНД-15-3 занесли себе в актив первые научные публикации.

Первая опубликованная работа никогда не забывается!

БАРАШКО Александра Андреевна

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН РАЗВИТИЯ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА: ЭВОЛЮЦИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ КОНЦЕПЦИИ

Генеральный план развития города — основной градостроительный документ, который принимается на несколько десятков лет вперед и отражает основные цели развития городского пространства на каждом этапе.

Современное городское развитие определяется в первую очередь влиянием рынка, что является относительно новой тенденцией для нашей страны и подразумевает приведение градостроительной документации в соответствие с новыми реалиями экономического развития. Как известно, в советское время градостроительный процесс был направлен на комплексное развитие промышленности, транспортной и коммунальной систем. Подобная установка затрудняла адаптацию к реальным потребностям преобразования городского пространства.

Город Свердловск отличался особенно высокими темпами строительства жилья. В Генеральном плане 1972 года предусматривалось обеспечение каждой семьи отдельной квартирой с числом комнат, соответствующим количеству членов семьи, уже в ближайшие 25–30 лет. В таких условиях не удивительно, что для жилищного строительства была характерна типовая планировка. Однако типовые строения оказались подвержены быстрому моральному устареванию. Уже в конце 1970-х годов исследователи заговорили о необходимости видоизменить архитектурный облик многоквартирных домов. В современных условиях потребность в модернизации жилой застройки ощущается особенно остро.

И в советское время, и сегодня развитие городской среды сопряжено с озеленением, созданием благоприятных экологических условий для жизни населения, сохранением историко-культурного наследия, развитием транспортной системы и другими проблемами.

Несмотря на растущие масштабы, характер многих проблем остался прежним, поэтому исследование опыта городского планирования Свердловска и впоследствии Екатеринбурга представляется актуальным для практики градостроительства.

Цель исследования заключается в выявлении и обосновании экономической концепции в Генеральных планах Свердловска и Екатеринбурга, а также в определении тенденций ее развития и зависимости от социально-экономических и политических задач.

В соответствии с целью исследования в работе планируется рассмотреть Генеральные планы и другие нормативные документы градостроительной деятельности советского и постсоветского периодов, проанализировать опыт советского городского планирования и с учетом этого опыта переосмыслить и объективно оценить принципы современного планирования Екатеринбурга.

Положения магистерской диссертации в определенной степени будут иметь прогнозный характер. Итоговые выводы позволят установить, в какой степени Генеральный план Екатеринбурга соответствует достигнутому уровню экономического развития и какой потенциал заложен в нем для развития города в будущем.

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ ДЕЙСТВУЮЩЕГО КОТТЕДЖНОГО ПОСЕЛКА

Актуальность темы исследования обусловлена несколькими факторами. *Во-первых*, необходимостью создания комфортной среды для проживания человека. В последние годы люди стремятся поменять свои городские квартиры на более комфортабельное, экологическое и просторное жилье с объектами инфраструктуры (гаражи, сады, бассейны, дорожки для прогулок и др.), расположенное на определенном удалении от города. Одним из видов такой недвижимости является индивидуальный жилой дом — коттедж, имеющий придомовую территорию, индивидуальную планировку и соответствующий требованиям современной архитектуры.

Увеличение спроса на индивидуальные жилые дома послужило толчком к созданию и развитию рынка загородной недвижимости. Соответственно, возникло понятие загородного жилого комплекса, под которым подразумевается коттеджный поселок, привлекательный для комфортного проживания.

Во-вторых, существует необходимость качественного развития объектов загородной недвижимости. В наши дни количество загородных жилых комплексов велико, конкуренция на рынке растет и для обеспечения конкурентоспособности объекта загородной недвижимости требуется поддерживать и повышать его качественные характеристики. Следовательно, ключом к привлекательности определенного объекта на рынке служит его индивидуальная, подробно проработанная концепция, которая удовлетворяла бы потребности и желания покупателя.

В-третьих, необходимо совершенствовать стратегии и методы продвижения объекта на рынке, что требует экономического обоснования, глубокого исследования факторов внешней и внутренней среды, анализа рисков.

Цель работы заключается в выявлении тенденций и факторов, влияющих на развитие загородного жилого комплекса, в определении значения концепции в продвижении объекта на рынке, что предполагается выполнить на основании исследования рынка загородных жилых комплексов города Екатеринбурга и его окрестностей.

В работе планируется рассмотреть теоретико-методологические аспекты изучаемой темы и нормативно-правовую базу в выбранной сфере исследования. Кроме того, создание качественной, проработанной концепции предполагает анализ мирового и отечественного опыта. Для подготовки экономического обоснования концепции развития действующего коттеджного поселка будет использован конкретный пример объекта загородной недвижимости.

Рекомендации и предложения, сделанные по результатам исследования, найдут применение в области теории и методологии повышения экономической эффективности объектов загородной недвижимости, а также могут быть внедрены в работу организаций, ответственных за развитие действующего коттеджного поселка.

БУХВАЛОВ Олег Станиславович

**СПОСОБЫ ПОВЫШЕНИЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗОНЫ,
РАСПОЛОЖЕННОГО В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ
ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА**

Научно-практическая привлекательность темы исследования обусловлена необходимостью формирования комфортной среды для проживания и занятия профессиональной деятельностью в крупнейшем городе. Это предполагает создание новых градостроительных точек деловой активности населения, эффективных путей развития города и его отдельных территорий, улучшение экологического состояния окружающей среды. Реализация указанных направлений возможна при условии оптимизации инвестиционно-строительной деятельности и совпадения интересов государства и бизнеса в вопросе редевелопмента — особого вида профессиональной деятельности, направленного на качественные преобразования объектов недвижимости и территорий.

Цель исследования заключается в обосновании необходимости повышения экономической и социальной эффективности застроенных территорий в результате преобразования объектов недвижимости, направленного на улучшение их качества, увеличение рыночной стоимости и эффективности вложенных инвестиций.

В работе планируется: проанализировать приоритетные направления развития конкретного объекта недвижимости, в том числе возможных способов изменения социально-экономической среды; выявить риски, связанные с реализацией данного проекта; провести сравнительный анализ опыта зарубежных проектов редевелопмента территорий.

Результатом исследования станут выводы и предложения, направленные на повышение экономической эффективности земельных участков, на которых расположены промышленные объекты.

КАВАРДАКОВА Ольга Алексеевна

**ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (НА ПРИМЕРЕ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ГОРОДЕ ЕКАТЕРИНБУРГЕ)**

В современных рыночных условиях в большинстве российских городов всё бóльшую актуальность приобретает использование такого ресурса, как городская земля. Земельный рынок города служит своего рода «рычагом», который обеспечивает рациональное управление земельными участками. В процессе рыночного оборота земельные участки переходят от неэффективного пользователя к эффективному.

Критерием эффективности использования следует считать стоимость земельного участка. Эффективным считается такое использование земельного участка, которое по сравнению с другими возможными вариантами и в соответствии с градостроительными регламентами приводит к максимальной стоимости земельного участка. В связи с этим необходима оценка рыночной стоимости земельного участка как основного экономического критерия, на котором базируется взаимодействие городского сообщества и частных инвесторов в процессе осуществления градостроительной деятельности.

В большинстве случаев решение о развитии конкретных застроенных земельных участков принимается на основе субъективного мнения инвестора, градостроителя или аналитика рынка недвижимости, без должного анализа инвестиционной привлекательности земельного участка как с точки зрения инвестора, так и с позиций городского сообщества в целом. Это связано с недостаточным использованием результатов оценки рыночной и инвестиционной стоимости земельного участка в процессе анализа его привлекательности. Поэтому разработка методологии экономической оценки земель для использования в практике территориального

планирования развития городских земель представляется весьма своевременной и актуальной.

Целью исследования является совершенствование теоретических и методических положений обоснования эффективности использования земельных участков на основе оценки их стоимости.

В работе планируется рассмотреть теоретико-методологические аспекты выбранной темы, определить факторы, влияющие на эффективность использования земельных участков, разработать методику определения эффективного использования земельных участков, а также оценить экономическую эффективность использования конкретного застроенного земельного участка.

Использование на практике предложений и рекомендаций диссертации будет способствовать более объективной, всесторонней оценке эффективности землепользования с учетом уровня развития экономики городов, а также формированию обоснованной земельно-имущественной, социально-экономической и инвестиционной политики города.

КАЗАНЦЕВ Сергей Сергеевич

**ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ
УПРАВЛЕНИЯ СТОИМОСТЬЮ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ**

При реализации инвестиционно-строительных проектов неизменно встает вопрос оценки эффективности как на промежуточных этапах строительства, так и при его завершении. На первой стадии требуют решения такие вопросы, как время и место реализации инвестиционно-строительного проекта, инвестиционная привлекательность объекта строительства на разных этапах реализации, учет социальной среды, в которой будет осуществляться строительство. Особого внимания заслуживает вопрос завершения строительства либо продажи объекта на определенном этапе его реализации, с извлечением максимальной выгоды для всех участников проекта.

Перечисленные аспекты актуальны не только для инвесторов, но и для потребителя, заинтересованного в максимально комфортной, экономически и социально привлекательной среде, воплощающей комплексное и эффективное решение вопроса сосуществования и развития индивидов. Тем самым, эффективность при принятии того или иного решения приобретает абсолютную важность для непосредственной стоимости инвестиционно-строительного проекта на этапе планирования и при дальнейшей его реализации.

Цель данного исследования заключается в том, чтобы на основании качественного теоретико-методологического аппарата разработать предложения, направленные на повышение эффективности управления стоимостью проектов в инвестиционно-строительной сфере.

В работе планируется исследовать различные теоретические и методологические подходы в области экономической эффективности инвестиционно-строительной деятельности, выявить их сильные и слабые стороны, дать критиче-

скую оценку сферы управления стоимостью инвестиционно-строительных проектов.

Итоговые выводы и предложения будут основываться на концептуально разработанном обосновании и методологическом аппарате в решении вопроса эффективного управления стоимостью инвестиционно-строительных проектов. Также будет проведен анализ практического применения разработанного методологического аппарата при оценке эффективности проектов в инвестиционно-строительной сфере.

КЕТОВ Игнат Егорович

**ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ
ЖИЛЫМИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ
В КРУПНЕЙШЕМ ГОРОДЕ (НА ПРИМЕРЕ ЕКАТЕРИНБУРГА)**

Жилье играет важную роль в жизни человека. Предъявляются высокие требования к состоянию жилого фонда, к обеспечению комфортного и безопасного проживания людей, к стандартам качества жилищных и коммунальных услуг. В связи с этим вопрос эксплуатации и управления жилыми многоквартирными домами становится весьма актуальным.

Управление многоквартирным домом должно обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования этим имуществом, предоставление иных жилищных и коммунальных услуг. Выполнение данных условий возможно лишь при эффективной работе субъектов, осуществляющих управление домом, и органов, контролирующих их деятельность.

Цель исследования заключается в разработке и обосновании практических рекомендаций по повышению эффективности деятельности компаний, осуществляющих управление жилыми многоквартирными домами.

В работе планируется рассмотреть теоретико-методологические аспекты выбранной темы, провести анализ экономической и социальной среды конкретного муниципального образования, изучить нормативно-правовую базу и зарубежный опыт в выбранной сфере исследования.

Предложенные инструменты и методы управления будут нацелены на повышение эффективности деятельности по управлению многоквартирными домами и взаимодействию с собственниками жилья. Практическое использование предлагаемых методов управления многоквартирными домами станет важным перспективным направлением развития бизнеса в России, будет содействовать повышению благосостояния граждан и развитию объектов инфраструктуры.

КОТЛЯРОВА Ольга Ивановна

**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ
СОЗДАНИЯ ОБЪЕКТА СПОРТИВНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СРЕДСТВ ЧАСТНОГО ИНВЕСТОРА**

Среди основных приоритетов социальной и экономической политики России указывается внедрение стандартов здорового образа жизни. Важный вклад в распространение идеологии здорового образа жизни должно внести создание реальных условий для занятий физической культурой и спортом различных групп населения.

В России реализуются государственные и муниципальные программы, направленные на развитие спортивной инфраструктуры, а также на активную пропаганду занятий физической культурой и спортом. Это повышает интерес частных инвесторов к участию в создании новых и развитии действующих объектов спортивной инфраструктуры.

Цель исследования заключается в подготовке и обосновании практических рекомендаций по повышению экономической и социальной эффективности объекта недвижимости спортивного назначения, в том числе с использованием инструментов государственно-частного партнерства.

В диссертационной работе планируется рассмотрение теоретико-методологических аспектов выбранной темы, анализ факторов привлекательности территории с учетом развития спортивной инфраструктуры, выявление эффективных механизмов и стимулов частного инвестирования в спортивные объекты.

По итогам исследования будут предложены методика определения экономической эффективности создания объекта спортивной инфраструктуры с привлечением средств частного инвестора и пути совершенствования инструментов привлечения частных инвестиций.

КУДЕЛЬКИНА Татьяна Олеговна

**ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ
УПРАВЛЕНИЯ КАЧЕСТВОМ КАК ИНСТРУМЕНТ
РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
В КРУПНОМ ГОРОДЕ**

Экологическое неблагополучие современных городов стало острой глобальной проблемой, требующей скорейшего решения. Здания всего мира используют около 40% всей потребляемой первичной энергии, 67% всего электричества, 40% сырья и 14% мировых запасов питьевой воды, а также производят 35% суммарных выбросов углекислого газа и около половины всех твердых городских отходов.

В этих условиях категория «качество» приобретает особое значение для успешной деятельности. В настоящее время основной тенденцией при выборе объекта недвижимости является ориентированность на качество и уровень комфорта здания.

«Зеленое» строительство (green construction), «зеленые» здания (green buildings) — это понятия из сферы планирования, строительства и эксплуатации зданий и сооружений. Они отражают нацеленность на минимизацию уровня потребления ресурсов на протяжении всего жизненного цикла здания. Соответственно, «зеленая» сертификация представляет собой систему мероприятий в области оценки и контроля требований к качеству объекта.

Таким образом, актуальность выбранной темы исследования диктуется потребностями рыночной экономики, в условиях которой успешная деятельность основывается на конкурентоспособности объекта.

Цель исследования заключается в подготовке и обосновании практических рекомендаций по повышению эффективности объекта недвижимости на основе применения российского стандарта GREENZOOM.

В работе планируется изучить российскую систему сертификации в области недвижимости для устойчивого развития объекта, провести анализ использования стандартов для недвижимости, а также рассмотреть зарубежную базу сертификации зданий и мировой опыт работы со стандартами.

Итоговые выводы и предложения исследования будут определять актуальные мероприятия по повышению эффективности объекта с применением российской системы GREENZOOM 1.0, что в перспективе приведет к повышению эффективности рынка объектов коммерческой недвижимости в целом.

КУТИШЕНКО Екатерина Анатольевна

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

На фоне мировой тенденции к укрупнению городов и в связи с развитием новых территорий Екатеринбурга особую актуальность приобретают вопросы реализации комплексных инвестиционно-строительных проектов. Их успешное решение требует исследования мирового опыта и перспектив развития комплексного освоения территорий, рисков и условий ведения бизнеса при реализации проектов комплексного освоения территорий, механизма государственно-частного партнерства, возможностей эффективного взаимодействия застройщиков, инвесторов, ресурсоснабжающих организаций, городских структур и прочих участников процесса по обеспечению сбалансированности территорий.

Понятие «комплексность» трактуется по-разному, что осложняет нормативно-правовое регулирование процесса реализации проектов комплексного освоения территорий, создает трудности во взаимодействии инвесторов-застройщиков с городскими властями, вызывает недовольство жителей и т. д. Четкое определение понятия «комплексность» применительно к градостроительным проектам, выявление существующих барьеров при реализации данных проектов, изучение методик оценки эффективности проектов являются актуальными вопросами для определения параметров эффективного развития современного города.

Цель исследования заключается в том, чтобы на основе изучения теории и практики реализации проектов комплексного освоения территорий разработать практические рекомендации по повышению эффективности проектов комплексного освоения территорий в целях развития жилищного строительства.

С учетом вышесказанного интерес представляют следующие аспекты исследования:

рассмотрение теоретических аспектов «комплексности» территорий (градостроительных проектов) и «сбалансированности» города в целом, их проявлений в реальности городской жизни;

классификация проектов комплексного освоения территорий и принципов их реализации;

изучение нормативно-правового регулирования подготовки и реализации проектов комплексного освоения территорий;

характеристика методик оценки качества среды для человека;

анализ проектов комплексного освоения территорий (на примере города Екатеринбурга);

оценка степени общегородской сбалансированности проектов;

определение перспектив и выявление тенденций развития рынка недвижимости города Екатеринбурга;

анализ методов контроля стоимости проекта и управление изменениями в проектах комплексного освоения территорий;

описание алгоритмов принятия инвестиционных решений в зависимости от стадии проекта (инициация проекта, проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию, непосредственно эксплуатация объекта).

Градостроительство — один из важных сегментов экономики, а комплексные проекты в целях обеспечения сбалансированности территорий служат своеобразным «двигателем», запускающим изменения в процессе градорегулирования и параллельно иницирующим совершенствование законодательной базы с учетом быстроменяющихся условий в юридической, финансовой, организационно-технической сферах градостроительства. Следовательно, исследование будет носить прикладной характер и иметь практическую значимость.

Лузин Александр Геннадьевич

**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ
СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ ЖИЛОГО РАЙОНА
КРУПНЕЙШЕГО ГОРОДА**

Эффективное развитие крупного города невозможно без формирования комфортной и безопасной среды для его жителей. До недавнего времени ни точечная, ни квартальная застройка не создавали условий для комфортного проживания и пребывания горожан в своем районе.

Понятие «спальный район» стало нормой для застройщиков, муниципальных властей и самих жителей. Слово «спальный» подразумевает, что человек приезжает домой, чтобы переночевать и совершить некоторые бытовые действия, вроде похода в продуктовый магазин.

Однако для современного горожанина важно наличие полноценной инфраструктуры внутри жилого района: парков, водоемов, больниц, торгово-развлекательных центров, детских и досуговых площадок. Всё это подразумевает соответствующий уровень безопасности, пешеходной или транспортной доступности.

Формирование современного полицентричного города, в котором обеспечивалось бы комфортное проживание человека в каждом из многих микрорайонов, подразумевает рациональную интеграцию девелоперских проектов в существующую местность.

Цель магистерской диссертации заключается в обосновании экономико-социальных преимуществ создания комфортного пребывания человека в пределах своего района.

В ходе исследования предполагается выявить имеющиеся проблемы взаимодействия девелоперов, органов муниципального самоуправления и бизнеса с целью развития территории и предложить варианты их решения.

В работе планируется проанализировать теоретико-методологические аспекты выбранной темы, провести систематизацию статистических данных, выявить маркеры для проведения маркетингового исследования смежных районов с целью формирования бизнес-привлекательности исследуемой территории. Целесообразно также продемонстрировать возможности для развития малого и среднего бизнеса в пределах нового района; проанализировать международный опыт по исследуемой тематике.

МАКАРОВА Мария Игоревна

**ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
(НА ПРИМЕРЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРА)**

Цель любого девелопера заключается в получении максимальной прибыли от инвестиций в проект. Для этого необходимо выбрать вариант наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Актуальность данной темы не уменьшается в условиях освоения земельных участков и изменений в действующих объектах недвижимости.

Целью исследования является разработка и экономическое обоснование концепции развития объекта административно-делового назначения (офисного здания), обеспечивающей максимальный чистый операционный доход его владельцу.

В работе планируется рассмотреть теоретические аспекты разработки концепции развития объекта недвижимости, провести анализ его развития, предложить пути повышения эффективности деятельности бизнес-центра и оценить потенциальную прибыльность проекта с учетом предполагаемых изменений.

В исследовании будут рассмотрены теоретико-методологические аспекты выбранной темы, сформулированы предложения по развитию конкретного объекта недвижимости, дана оценка финансовых и экономических показателей эффективности проекта.

МУХАТИНОВА Регина Нагимовна

ПОВЫШЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ КРУПНЕЙШЕГО ГОРОДА (НА ПРИМЕРЕ ЕКАТЕРИНБУРГА)

Создание комфортной среды для жизни людей, выход нашего города на инвестиционно привлекательный уровень, позволяющий укрепить конкурентоспособность региона, в том числе на мировой арене, являются стратегическими приоритетами развития Екатеринбурга. В условиях нестабильности в экономике всё более актуальным становится вопрос нахождения новых путей повышения инвестиционной привлекательности Екатеринбурга, разработки креативных решений, позволяющих городу развиваться стремительными темпами.

Цель данного исследования заключается в разработке новых инструментов повышения инвестиционной привлекательности крупного города.

В работе планируется изучение теоретико-методологических аспектов выбранной тематики, анализ российского и зарубежного опыта в исследуемой сфере, а также разработка предложений по повышению инвестиционной привлекательности Екатеринбурга.

Итоговые выводы и предложения будут относиться к области теории и методологии повышения инвестиционной привлекательности города, что создаст базу для практического внедрения предложенных инструментов и моделей.

НЕКРАСОВ Максим Юрьевич

**РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ
КАК ФАКТОР ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ
КРУПНЕЙШЕГО ГОРОДА**

Для улучшения качества жизни граждан, развития бизнеса и экономики в целом необходимо не только осваивать новые перспективные территории крупнейших городов, но и развивать и совершенствовать уже застроенные. Реализация подобных проектов невозможна без государственных и частных инвестиций. Для этого необходимо планировать и проводить мероприятия в рамках различных программ и проектов развития территорий, оценивать целесообразность и эффективность инвестиций, изучать методы управления инвестиционными проектами (частно-государственное, муниципально-частное партнерство, общественные инвестиции и т. д.).

Цель данного исследования заключается в выработке практических рекомендаций по повышению эффективности процессов развития застроенных территорий на основании исследования факторов инвестиционной привлекательности крупнейшего муниципального образования.

Важными аспектами исследования станет анализ таких понятий, как инвестиционный потенциал и комплексная инвестиционная привлекательность территорий муниципального образования. В работе планируется рассмотрение теоретико-методологических аспектов выбранной темы, анализ социально-экономической среды и инвестиционного потенциала конкретного муниципального образования, изучение опыта крупнейших муниципальных образований других регионов России и зарубежного опыта.

Выводы и предложения будут относиться не только к теории и методологии развития застроенных территорий, но и к сфере реализации инвестиционных проектов, направленных на развитие территорий.

Павлючкова Екатерина Дмитриевна

**ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
(НА ПРИМЕРЕ ТОРГОВОГО КОМПЛЕКСА
В ГОРОДЕ ЕКАТЕРИНБУРГЕ)**

Привлекательность современного торгового комплекса определяется большим количеством магазинов, специализирующихся на определенном рынке, существованием удобных подъездных путей и дорог, наличием городского транспорта, курсирующего в разные районы города с небольшими интервалами времени. Для увеличения товарооборота, привлечения большего количества покупателей нужно создавать максимум комфорта как для арендаторов объектов недвижимости, так и для покупателей торгового комплекса. Указанные аспекты требуют системного осмысления и исследования теоретического и практического опыта в сфере повышения эффективности деятельности современных торговых комплексов.

Практический аспект актуальности выбранной темы исследования определяется необходимостью привлечения новых арендаторов, равно как и сохранения арендаторов в действующих, зачастую функционально устаревших объектах. Требуется обоснованные решения по модернизации «холодных» павильонов, оптимизации размещения арендаторов в конкретных объектах, что в результате может способствовать повышению эффективности функционирования исследуемых объектов недвижимости, составляющих торговый комплекс.

Цель исследования заключается в подготовке и обосновании предложений по повышению эффективности функционирования объектов недвижимости в составе торгового комплекса.

В работе планируется исследовать теоретико-методологические аспекты обеспечения эффективности объектов недвижимости, провести анализ экономической эффективности объектов конкретного торгового комплекса.

Выводы и предложения по результатам исследования будут относиться к области теории и методологии повышения экономической эффективности объектов недвижимости. В практической части исследования будут предложены обоснованные мероприятия по реконструкции объектов недвижимости с целью повышения их эффективности.

ПЕТРЕНКО Яна Игоревна

**ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ РЕСУРСОБЕРЕЖЕНИЯ
В ПРОЦЕССЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ
ОБЪЕКТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Проблема ресурсосбережения, оставаясь одной из важнейших во всех странах, становится приоритетной и в Российской Федерации. Ресурсосбережение в условиях жесткой конкуренции рынка является обязательным элементом стратегии и тактики хозяйственной деятельности современной организации. Внедрение комплексных мер по ресурсосбережению — один из необходимых инструментов для повышения экономической эффективности эксплуатации объектов недвижимости.

Цель данного исследования — разработка практических рекомендаций по достижению оптимальных затрат материальных и энергетических ресурсов при эксплуатации объекта коммерческой недвижимости.

В работе планируется рассмотреть содержание экономического механизма процесса ресурсосбережения, проанализировать теоретические подходы по повышению экономической эффективности процесса ресурсосбережения на рынке коммерческой недвижимости.

Результатами исследования станут как практические, так и теоретические предложения по повышению эффективности объектов коммерческой недвижимости.

Полицейский Никита Владимирович

**ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
(НА ПРИМЕРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
В ВЕРХ-ИСЕТСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА)**

Привлекательность выбранной темы исследования, с одной стороны, подтверждается включением юго-западного направления в Стратегический план развития города Екатеринбурга и, как следствие, повышенным вниманием городских властей и застройщиков к данной территории, а с другой — объясняется общим снижением спроса на рынках коммерческой и жилой недвижимости и возросшей конкуренцией среди продавцов. В связи с этим создание новых объектов недвижимости, обладающих конкурентными преимуществами перед предложениями других застройщиков (в краткосрочной перспективе) и увеличивающих интерес к району за счет удовлетворения социальных потребностей жителей (в долгосрочной перспективе), приобретает всё большую актуальность.

Цель исследования заключается в разработке практических рекомендаций по повышению экономической и социальной эффективности объекта недвижимости, обосновании выбора размещения объекта недвижимости на базе исследования конкретного земельного участка в Верх-Исетском районе города Екатеринбурга. Для достижения цели планируется изучить теоретико-методологические аспекты выбранной темы, провести анализ социально-экономической среды конкретного региона, муниципального образования и района, рассмотреть нормативно-правовую базу, изучить региональный, российский и зарубежный опыт в сфере исследования.

Итоговые выводы и предложения будут относиться к области теории и методологии повышения социальной и экономической эффективности использования территорий в строительстве, создания гармоничной городской среды, а также к сфере практического размещения объектов недвижимости на конкретной территории.

РАССЕЙКИНА Екатерина Николаевна

**ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ КАК ФАКТОР
ПОВЫШЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ
ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Сфера коммерческой недвижимости — один из развивающихся секторов экономики. Приток инвестиций в этот сектор во многом определяет привлекательность и экономический рост региона. Интенсивное развитие рынка коммерческой недвижимости актуализирует вопросы повышения эффективности управления объектами недвижимости, что должно привести к увеличению их инвестиционной привлекательности как главной цели управления объектом.

Традиционно при оценке инвестиционной привлекательности используются описательные характеристики объекта. Однако нужно учитывать и такой фактор, как управление, ведь эффективные управленческие решения повышают инвестиционную привлекательность объекта. В связи с этим становится очевидной актуальность разработки методических подходов к управлению объектом, которые будут способствовать повышению его инвестиционной привлекательности.

Цель исследования — разработка и экономическое обоснование модели управления, которая позволила бы повысить инвестиционную привлекательность объекта на рынке коммерческой недвижимости и оценить его рыночную стоимость для принятия инвестиционных и управленческих решений.

В работе планируется рассмотреть теоретико-методологические аспекты и подходы в системе управления коммерческой недвижимостью, проанализировать факторы повышения финансовых показателей объекта, провести комплексный анализ его инвестиционной привлекательности.

Итоговые выводы и предложения будут относиться как к области теории и методологии системы эффективного управления объектами коммерческой недвижимости, так и к сфере практического внедрения в работу данной системы в целях повышения инвестиционной привлекательности объектов.

РАХИМОВА Гузель Ильшатовна

**ВЛИЯНИЕ СПОРТИВНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ
НА РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ**

Актуальность выбранной темы исследования заключается в том, что проведение крупномасштабных спортивных мероприятий предоставляет огромные возможности для развития инфраструктуры, спортивной индустрии, туризма, экономики в целом, способствует развитию имиджа территории, что имеет большое значение для любой страны.

Цель диссертационного исследования — обоснование практических рекомендаций по повышению экономической эффективности территории в краткосрочном и долгосрочном периодах за счет проведения спортивных мероприятий.

В исследовании планируется рассмотрение теоретико-методологических аспектов изучаемой темы, проведение экономического анализа конкретной территории, а также изучение зарубежного опыта в выбранной сфере исследования.

Сделанные по результатам исследования выводы и предложения будут относиться не только к области теории и методологии повышения экономической эффективности территорий, но и к практическим аспектам развития потенциала территорий, на которых проводятся крупные спортивные мероприятия.

РУЗАНОВ Максим Владимирович

**СПРОС НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
В КРУПНЕЙШИХ ГОРОДАХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ:
ОСОБЕННОСТИ, ТЕНДЕНЦИИ, ПЕРСПЕКТИВЫ**

В период роста цен на российском рынке недвижимости с 2005 по 2014 год поиск покупателей офисной недвижимости не составлял труда. Однако начиная с 2014 года на рынке наблюдается снижение спроса на приобретение офисных помещений. Таким образом, для оценки целесообразности реализации новых проектов на рынке офисной недвижимости девелоперам необходимо оценить перспективы спроса на приобретение недвижимости данного вида.

Цель магистерской диссертации — выявление тенденций и перспектив, а также количественная оценка характеристик спроса на приобретение офисной недвижимости в крупнейших центрах деловой активности в России.

В работе планируется рассмотреть теоретико-методологические основы выбранной темы, нормативно-правовую базу инвестирования в офисную недвижимость, статистическую информацию, характеризующую спрос и предложение офисной недвижимости в крупнейших городах страны. Поскольку рынок офисной недвижимости в России существует относительно непродолжительное время, предполагается уделить большое внимание изучению зарубежного опыта в исследуемой сфере.

Выводы и результаты магистерской диссертации наряду с теоретико-методологической значимостью должны обладать практической полезностью для инвесторов при принятии решений о целесообразности реализации проектов в сфере офисной недвижимости в крупнейших городах РФ.

САДИЛОВА Анастасия Сергеевна

**ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ
ДЕЙСТВУЮЩЕГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
(НА ПРИМЕРЕ ТОРГОВО-ОФИСНОГО ЦЕНТРА)**

Одним из главных показателей развития страны является состояние рынка недвижимости в целом и его отдельных секторов в частности. В рамках развивающейся негативной ситуации на рынке происходит расслоение объектов недвижимости по уровню ликвидности и по степени привлекательности для покупателей. В связи с этим остро встают вопросы о перспективах дальнейшего развития, об устойчивости к рискам того или иного проекта в условиях кризисной ситуации и снижения объемов спроса.

Цель исследования — определение варианта наилучшего и наиболее эффективного использования торгово-офисного здания, расположенного в центральной части города Екатеринбурга, что позволит обеспечить доход собственнику и сформировать максимальную инвестиционную стоимость данного объекта.

В работе планируется изучить теоретико-методологические аспекты выбранной темы, проанализировать тенденции развития рынка недвижимости в сегменте административно-офисной недвижимости, а также рассмотреть нормативно-правовую базу и зарубежный опыт в исследуемой сфере.

Итоговые выводы и предложения будут относиться как к области теории и методологии повышения экономической эффективности объектов недвижимости, так и к сфере практического внедрения мероприятий по обеспечению эффективности использования конкретного объекта недвижимости.

САФОНОВА Анастасия Александровна

**ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
И ЗАСТРАИВАЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ КРУПНЕЙШЕГО ГОРОДА
ОБЪЕКТАМИ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
(НА ПРИМЕРЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ)**

Строительство объектов недвижимости и освоение территорий невозможно без достаточных ресурсов для эффективного функционирования. Это делает актуальным наличие электросетевой инфраструктуры и возможностей технологического присоединения к электрическим сетям строящихся и существующих зданий и сооружений в условиях быстрого развития рынка строительства в крупных городах.

Цель данного исследования заключается в подготовке и обосновании практических рекомендаций по скоординированному планированию строительства и эксплуатации объектов недвижимости, в том числе при комплексной застройке территорий, исходя из схем и программ развития электросетевого комплекса и возможностей обеспечить новых потребителей достаточной электрической мощностью.

В работе планируется рассмотреть теоретико-методологические аспекты темы исследования, провести анализ экономической среды и электросетевой инфраструктуры города (на примере муниципального образования город Екатеринбург), а также изучить нормативно-правовую базу и зарубежный опыт в выбранной сфере.

Итоговые выводы и предложения будут относиться как к области теории и методологии повышения экономической и энергетической эффективности объектов недвижимости, так и к сфере практического применения в деятельности уже функционирующих и планируемых объектов недвижимости.

СУСТАВОВА Наталья Петровна

**НАПРАВЛЕНИЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ
УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
(НА ПРИМЕРЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ
В ГОРОДЕ ЕКАТЕРИНБУРГЕ)**

Развитие и современных мегаполисов, и небольших районных центров не только влечет за собой изменение городской среды, появление новых зданий, сооружений, освоение территорий, но и предъявляет новые требования к обслуживанию уже сданных площадей. В многообразии возводимых зданий особое место занимает жилой фонд. Сегодня в Екатеринбурге объекты жилой недвижимости представлены во всем разнообразии — от комнат до больших квартир в самых престижных районах города. Очевидно, что люди, приобретая недвижимость, хотят ее сохранения и возможного улучшения. Именно управляющие компании призваны выполнять данные функции.

Управляющие компании — важное звено между собственниками и поставщиками жилищно-коммунальных услуг. Они обеспечивают бесперебойное снабжение потребителей коммунальными услугами, а также от имени собственников ведут комплексное обслуживание сетей, оборудования дома, осуществляют работу по содержанию территории и общего домового имущества в надлежащем состоянии. По желанию собственников управляющая компания заключает договоры на необходимые ремонты, улучшения уже принятых в эксплуатацию объектов недвижимости и дворовой территории.

Однако, как показывает практика, управляющие компании сталкиваются с множеством проблем — от отсутствия квалифицированных кадров до нехватки оборотных средств вследствие переходящей из периода в период дебиторской задолженности граждан. Зачастую от решения этих проблем зависят экономическая устойчивость организации и эффективность управления жилым фондом. В силу названных ас-

пектов выбранная тема магистерской диссертации представляется актуальной и для небольших организаций, и для крупных управляющих жилищных компаний.

Цель данного исследования заключается в подготовке и обосновании практических рекомендаций по повышению экономической эффективности управления объектами жилой недвижимости.

Для достижения указанной цели в работе планируется:

1) разработать рекомендации по оптимизации расходов управляющей компании;

2) подготовить предложения по планированию доходов и расходов в разрезе объектов управления;

3) дать экономическое обоснование внедрения управленческого учета с целью формирования экономического результата по каждому объекту управления;

4) подготовить предложения по повышению эффективности работы с дебиторской задолженностью и рекомендации по усовершенствованию организационной структуры с четким разграничением обязанностей сотрудников;

5) выработать рекомендации в области энергосбережения и предложить иные мероприятия по увеличению доходной части (предоставление собственникам дополнительных платных услуг).

Результатом исследования станет применимый на практике комплекс мероприятий для управляющих организаций, который обеспечит экономическую эффективность функционирования объектов управления — жилых многоквартирных домов. Предлагаемые мероприятия позволят управляющей компании стать конкурентоспособным игроком на рынке жилищно-коммунальных услуг и тем самым привлекать новые объекты для обслуживания.

Труфанова Александра Петровна

**ИСКАЖЕНИЕ ПРОСТРАНСТВА В ПРОГНОЗИРОВАНИИ
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
КРУПНЕЙШЕГО ГОРОДА (НА ПРИМЕРЕ ЕКАТЕРИНБУРГА)**

Территориальное планирование муниципальных образований — одно из направлений стратегического планирования, осуществляемого в интересах эффективного административно-хозяйственного управления территориями Российской Федерации. Основные цели планирования социально-экономического развития города заключаются в том, чтобы обеспечить функционирование территории как единого слаженного механизма, способствовать ее устойчивому развитию, решать задачи социально-экономического характера. Планирование развития территории невозможно без четкого представления ее будущего состояния, которое реализуется путем прогнозирования.

Процессы планирования и прогнозирования неразрывно связаны между собой и являются ключевыми в управлении развитием города. Главная задача прогнозирования развития территории состоит в повышении эффективности ее использования, что обуславливает значимость научно обоснованной оценки возможных состояний и альтернативных путей развития города. При подготовке прогноза необходимо учитывать современные тенденции пространственных преобразований, в частности искажения пространства, препятствующие устойчивому развитию городской среды в целом и ее отдельных элементов (районов, микрорайонов).

Цель данного исследования — выявление особенностей и перспектив учета пространственных характеристик (искажений пространства) при прогнозировании развития крупнейшего города.

Достижение поставленной цели предусматривает решение следующих задач:

- 1) изучить сущность параметров пространства;

2) выявить факторы и условия, оказывающие непосредственное влияние на пространственные искажения;

3) рассмотреть сущность, виды и особенности прогнозирования развития территории;

4) изучить факторы и условия, влияющие на социально-экономическое развитие территории, выявить среди них место параметров пространства;

5) выявить и охарактеризовать основные тенденции социально-экономического развития города Екатеринбурга;

6) определить специфику преобразований пространственных характеристик города Екатеринбурга;

7) изучить особенности планово-прогнозной деятельности в Екатеринбурге и других крупнейших городах России;

8) предложить многовариантный прогноз социально-экономического развития Екатеринбурга, учитывающий современные тенденции пространственных преобразований города.

Сделанные выводы будут относиться как к теории стратегического планирования, так и к практике прогнозирования социально-экономического развития территорий и их отдельных элементов.

УВАРОВ Тимур Валерьевич

**КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ,
НАХОДЯЩАЯСЯ В ПРОЦЕДУРАХ БАНКРОТСТВА
ПРЕДПРИЯТИЙ И ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ,
КАК ОБЪЕКТ ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ**

Нестабильная экономическая и политическая ситуация в мире оказывает существенное влияние на экономические процессы, происходящие в России. В период затяжного экономического кризиса, в условиях международных санкций и обвала цен на нефть доходы предприятий и населения значительно снизились. В результате мы получили нарастающую волну банкротств юридических лиц. Новый прилив ожидается после вступления в силу Закона «О банкротстве физических лиц» от 19 декабря 2014 года № 476-ФЗ.

Физические и юридические лица, не способные в полной мере выполнять денежные обязательства перед кредиторами, признаются арбитражным судом банкротами. К должникам применяется процедура оценки их финансового состояния для наиболее справедливого удовлетворения интересов кредиторов.

На балансе многих предприятий-банкротов числятся объекты коммерческой недвижимости, которые представляют интерес для инвесторов. Однако непрозрачность торгов, множество площадок и огромный объем информации из разных источников осложняют формирование рынка такого рода объектов. В сфере недвижимости не хватает компетентных специалистов, сопровождающих сделки с объектами коммерческой недвижимости в рамках процедуры банкротства. Все эти аспекты подтверждают актуальность выбранной темы исследования.

Цель диссертационной работы — разработка ориентированных на практику, экономически обоснованных рекомендаций по взаимодействию всех участников процедуры банкротства, анализ и поиск эффективных решений и дейст-

вий при выборе коммерческой недвижимости как объекта для инвестирования.

Анализ федеральных законов о несостоятельности юридических и физических лиц, понимание вектора развития города, рассмотрение экономических и организационных аспектов взаимодействия представителей местной администрации, региональных и федеральных структур по управлению имуществом, инвесторов и девелоперов позволят увидеть направления повышения инвестиционной привлекательности Екатеринбурга посредством перераспределения объектов недвижимости от неэффективных собственников к более эффективным. Именно эти аспекты будут исследованы в магистерской диссертации как с теоретико-методологической, так и с практической точки зрения.

ФЕДОРОВ Виталий Анатольевич

СПОСОБЫ ПОВЫШЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ОБЪЕКТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Привлекательность данной темы исследования заключается в том, что в последнее время на рынке недвижимости появляется всё больше инвесторов, желающих эффективно вложить свои денежные средства в приобретение доходных объектов коммерческой недвижимости. С развитием экономики и повышением финансовой грамотности населения инвестирование в недвижимость приобретает всё бóльшую актуальность. Наибольший инвестиционный потенциал имеют объекты коммерческой недвижимости.

Цель исследования заключается в подготовке практических рекомендаций по повышению экономической эффективности объектов коммерческой недвижимости, что подразумевает изучение методов эффективного управления данными объектами.

Итоговые выводы и предложения не только найдут применение в области теории, но и могут быть внедрены в работу действующих объектов коммерческой недвижимости с целью повышения их экономической эффективности.

ЧЕРНОВА Надежда Владимировна

**ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИЗЪЯТИЯ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ
ПРИ ПОДГОТОВКЕ КРУПНОМАСШТАБНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ
(НА ПРИМЕРЕ ОБЪЕКТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ)**

Проведение крупномасштабного мероприятия влияет на социально-экономическое развитие конкретной территории, способствует улучшению имиджа территории и страны в целом. Однако такого рода мероприятия требуют серьезной подготовки, в том числе строительства специальных сооружений и развития инфраструктуры. В целях обеспечения проведения крупномасштабных мероприятий возникает необходимость изъятия путем выкупа городских земель с расположенными на них объектами жилой и коммерческой недвижимости. В связи с этим становится актуальным вопрос экономической оценки такого рода изъятия для различных заинтересованных сторон.

Цель данного исследования — подготовить и обосновать практические рекомендации, направленные на совершенствование процедуры изъятия земель и расположенных на них объектов коммерческой недвижимости при подготовке к проведению крупных мероприятий.

В работе планируется: рассмотреть теоретико-методологические аспекты выбранной темы; провести анализ объекта коммерческой недвижимости, подлежащего изъятию для государственных и муниципальных нужд в целях проведения крупномасштабных мероприятий; изучить нормативно-правовую базу; исследовать зарубежный опыт в данной сфере.

Итоговые выводы и предложения найдут применение не только в теории и методологии повышения экономической эффективности в сфере земельных отношений по изъятию городских земель, но и в деятельности по экономической оценке коммерческой недвижимости, подлежащей изъятию.

ЮМАШЕВА Надежда Николаевна

**СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ЗНАЧЕНИЕ
КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ
ДЛЯ РАЗВИТИЯ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА**

Центральные районы Екатеринбурга можно признать сформировавшимися, их точечная застройка практически исчерпала себя. Всё более актуальным становится вопрос освоения ближайших окраин, которые являются подходящим местом для реализации проектов комплексного освоения, что подразумевает строительство жилого и коммерческого фонда, объектов социальной инфраструктуры, необходимых коммуникаций и инженерных систем. Подобные проекты возможно реализовать только при совместной работе бизнеса и государства.

Цель данного исследования заключается в подготовке и обосновании практических рекомендаций по повышению экономической эффективности планирования и развития конкретной территории и города Екатеринбурга в целом, созданию комфортной среды и инфраструктуры при комплексном освоении территорий.

В работе планируется рассмотреть теоретико-методологические аспекты выбранной темы, исследовать социально-экономическую среду города Екатеринбурга, проанализировать нормативно-правовую базу и зарубежный опыт в сфере комплексного освоения территорий.

Итоговые выводы и предложения будут относиться как к области теории и методологии повышения социально-экономической значимости комплексного развития территорий, так и к практической деятельности органов муниципального и государственного управления, а также девелоперских компаний при разработке проектов комплексного освоения территорий.

Научное издание

Составитель и научный редактор
Котляров Максим Александрович

НАВИГАТОР ДЛЯ МАГИСТРАНТА

Выпуск 4

**Сборник трудов магистрантов программы
«Экономика недвижимости и девелопмент территорий»**

Корректор М. Ю. Воронина

Подписано в печать 30.11.2015. Тираж 200 экз.

Формат 60 × 84/16. Бумага офсетная.

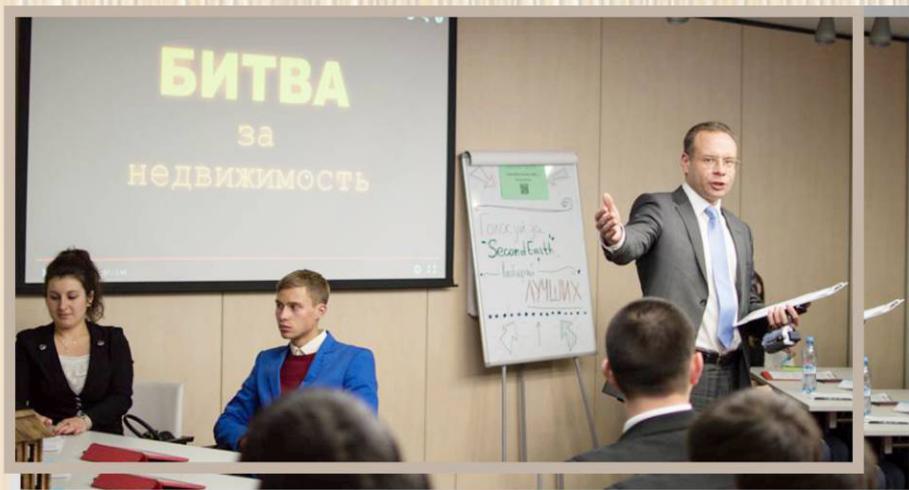
Печать плоская. Уч.-изд. л. 1,6. Усл. печ. л. 2,67.

Отпечатано ООО Универсальная Типография «Альфа Принт»

620049, г. Екатеринбург, переулок Автоматики, 2Ж

Тел.: 8 (800) 300–16–00

www.alphaprint24.ru



КОТЛЯРОВ Максим Александрович

Доктор экономических наук, кандидат философских наук, профессор,
Магистр права (Лондонский университет Королевы Марии),
МВА «Управление недвижимостью»
(Академия народного хозяйства при Правительстве РФ)

Родился в г. Свердловске в 1976 году. В 1997 году окончил с отличием Уральский государственный экономический университет по специальности «Финансы и кредит». В 2008 году защитил докторскую диссертацию в Академии народного хозяйства при Правительстве РФ. В 2014 году удостоен диплома с отличием по специальности «Право и экономика» Лондонского университета Королевы Марии (Queen Mary University of London).

Автор более 150 работ в области банковского дела, финансов, управления недвижимостью, налогообложения и развития территорий.

Является руководителем направления подготовки магистров «Экономика недвижимости и девелопмент территорий» в Уральском государственном экономическом университете.

Занимается преподавательской и практической консультационной деятельностью в сферах девелопмента недвижимости, налогообложения, земельно-имущественных отношений, сопровождения и экспертной поддержки споров в отношении объектов собственности.

www.kotlyarov.org