

МОДУЛ 17

Инвестиције у граду 3 ЕСПБ

Циљ наставе на модулу

Предмет има за циљ да објективно и рационално објасни методе за процену предности и слабости инвестирања у изградњу на одређеној локацији, кроз пружање како теоријског, тако и практичног знања из области урбанистичког планирања и економије.

Курс - Изборни предмет - Инвестиције у граду, 3 ЕСПБ

6. семестар основних академских студија, 2015/16

УПУСТВО

Садржај наставе

Можда најважније питање савременог планирања, јесте питање реализације предвиђеног планског акта - односно ко ће и како да финансира изградњу? Услов успешности урбанистичког плана јесте да буду економски исплатив, односно да инвестиција у изградњу донесе довољан профит.

Изборни предмет студенте упознаје са основама инвестирања у граду, односно са постулатима сарадње приватног и јавног сектора кроз финансијско партнерство. Основни задатак курса је упознавање са процесом, методима и инструментима планирања, организације и контроле инвестиција у граду, односно разумевање како инвестиције могу поспешити привреду раст и развој градова у које се улаже. Односно да се сагледа како инвестиције утичу на привреду и колики значај могу да имају за земље у развоју и транзицији, али пре свега и за већ развијене земље, где корист имају улагачи.

Теоријски део наставе на предмету првенствено се односи на упознавање студената са основним урбанистичким појмовима и параметрима у процесу утврђивања тржишне вредности и исплативости инвестирања у изградњу на одређеној локацији. Акценат је на изучавању традиционалних и динамичких метода процене исплативости инвестирања у некретнине, као и економских појмова, као што је "временска вредност новца".

Термински план наставе

Настава траје 15 радних недеља у школи и 3 радна дана код куће рачунајући и испит.

За изборни предмет предвиђена су 4 радна сата недељно (2 сата рада у школи и 2 сата рада код куће).

3 радна дана предвиђене су за рад код куће и испит (24 сата).

Термин предаје испита биће накнадно одређен.

Студијска правила

Предмет води наставник са сарадницима.

План рада на предмету одређује наставник.

Најмање 30 поена, а највише 70 поена предвиђено је за оцењивање током 15 радних недеља.

Начин и критеријуме оцењивања утврђује наставник.

План рада

Назив предмета: МОДУЛ 17- ИЗБОРНИ ПРЕДМЕТ 2 Курс- Инвестиције у граду
Година студија: 6. семестар основних академских студија, 2015/16
Број кредита: 3 ЕСПБ
Термини одржавања наставе: Према распореду
Термин одржавања испита (предаја семинарског рада): Према распореду
Термини одржавања колоквијума: Према распореду

Наставник: проф. мр Рајко Корица
Сарадник у настави: асс. Данило С. Фурунџић, асс. Јелена Марић
Број кабинета: 241, 342
Време за консултације са студентима: обавештење на кабинету
Телефон: 3218 741 (проф. мр. Рајко Корица) Е-маил: проф. мр. dfurundzic@gmail.com, jelena.maric1989@yahoo.com

Посебни критеријуми за пријем студената:

/

Циљеви и приступ настави:

Усвајање Закона о јавно-приватном партнерству и концесијама у Србији отворило је пут за улагања приватних инвеститора који су заинтересовани за реализацију пројеката по овом моделу, али и учинило реалнијом реализацију инфраструктурних пројеката који на изградњу чекају већ годинама.

Циљ наставе је развој знања о инвестицијама, стицање практичног знања и упознавање са најчешће коришћеним начинима страног инвестирања са освртом на неколико успешних страних улагања. Објашњење финансијских појмова: прединвестиционе студије, анализа понуда, процена могуће продаје, процене могућности пласмана и сл.

Општи критеријуми:

ОК10. Неопходне пројектантске вештине како би се испунили захтеви корисника у оквирима финансијских ограничења и грађевинских прописа.

Дипломац ће имати вештине да:

1. Критички испита финансијске факторе у зависности од могуће типологије објекта, конструктивног система и избора спецификација и њихов утицај на архитектонски пројекат;
2. Разуме механизме контролисања трошкова током израде пројекта;
3. Изради пројекат који ће испуњавати услове корисника и бити у складу са правном регулативом, одговарајућим стандардима перформанси материјала и захтевима у вези са здрављем и безбедношћу корисника.

ОК11. Адекватно знање о производњи, организацији, регулативи и процедурама којима се пројекат спроводи у изграђени објект или план интегрише у целокупни плански систем.

Дипломац ће имати знање о:

1. Основним правним, професионалним и законским одговорностима архитекте, о организацији, правилима и процедурама које се користе у преговарању и одобравању архитектонских пројеката, укључујући земљишне законе, контролу и правила изградње и прописе о здрављу и безбедности;
2. Професионалним међу-односима појединаца и организација које учествују у набављању и изради архитектонских пројеката и како су они дефинисани у уговорним и организационим структурама;
3. Основним теоријама управљања и принципима пословања који се односе на вођење и архитектонског пројекта и праксе, препознавајући текуће и надлазеће трендове у грађевинској индустрији.

Пројектни задатак:

Пројектни задатак је да се кроз конкретан пример, прикаже процес повраћаја финансирања на примеру улагања стамбено пословног објекта у Београду (површине мање од 2000м² који су типични за тржиште у Србији и чини чак 70% грађевинског фонда).

Општи подаци које студенти треба да прикупе су они који се у пракси достављају банци за преговоре о условима пројектног финансирања. Они приказују основне урбанистичке параметре локације, арх. решење објекта, предвиђене трошкове пројекта, план пројекта, предвиђене цене продаје и издавања.

За формирање овог рада студенти користе различите врсте информација: планови (генерални, просторни, стратешки, регулациони), пројекти (урбанистички, архитектонски), урбанистичко-архитектонски конкурси, идејна решења, градске политике, грађанске иницијативе (невладин сектор), дневна и стручна штампа, сајтови градских и општинских институција, електронски медији, ...итд.

Метод извођења наставе:

Настава се одвија кроз предавања, дискусије, гостовање експерата и истраживачки рад студената.

недеља	Преглед тематских целина – наслови тематских јединица	
01		Увод у садржај предмета, начин извођења наставе и обавезе студента/Објашњење основних појмова
02		Основни урбанистички појмови и параметри у процесу утврђивања тржишне вредности и исплативости инвестирања у изградњу на одређеној локацији - обрада планске документације
03		
04		Дефинисање и регулација форме у планирању и пројектовању локације
05		Динамичке и традиционалне методе процене исплативости инвестирања у некретнине, временска вредност новца
06		Ставови струке
07		Бизнис планови -1 део
08		Бизнис планови -2 део
09		Институције и надлежности
10		Колоквијум – Тест провере знања
11		Директна улагања, концесије
12		Могућности и ограничења код капиталних улагања
13		Приватно-Јавна партнерства, приказ студија исплативости
14		Пријава тема за семинарски рад/дискусија о одабраним темама

Основна литература:

- ВАНИШТА ЛАЗАРЕВИЋ, Е. (2003) Обнова градова у трећем миленијуму, Београд, Завод за уџбенике
- ЂОКИЋ, В. (2004) Град и градски трг, Београд, Архитектонски факултет Универзитета у Београду
- ЂУКАНОВИЋ, З., СHERUBINI, Р. А. и ЖИВКОВИЋ, Ј. (2008) Градови, реке, обале : Рим – Београд, Београд, Италијански институт за културу
- ЂУКАНОВИЋ, З. и ЖИВКОВИЋ, Ј. (2008) Јавна уметност и креирање места: студија случаја - Београд, Градска општина Стари Град, Београд, Архитектонски факултет Универзитета у Београду
- ЕЛИН, Н. (2002) Постмодерни урбанизам, Београд, Орион арт
- КОРИЦА, Р. (2008) Инфраструктура, саобраћај, урбанизам, архитектура, Београд, Архитектонски факултет Универзитета у Београду
- МАКСИМОВИЋ, Б. (1967) Емилијан Јосимовић, Први Српски Урбаниста 1867-1967, Београд, Институт за Архитектуру и Урбанизам Србије
- МИЛИЋ, В. А. (2006) Урбанистички аспекти социјалног становања, Београд, Архитектонски факултет Универзитета у Београду
- НИКЕЗИЋ, З. (2007) Грађена средина и архитектура, Београд, Архитектонски факултет Универзитета у Београду
- ПЕРОВИЋ, М. и СТОЈАНОВИЋ, Б. (1985) Искуства прошлости, Истраживање алтернативних модела града, студија реконструкције центра Новог Београда и Савског амфитеатра, Београд, ЗПГРБ
- РАДОВИЋ, Р. (1972) Физичка Структура града, ИАУС, Београд
- РАДОВИЋ, Р. (1995) Врт или кавез: студије и есеје о граду и архитектури, Прометеј, Нови Сад
- РАДОВИЋ, Р. (2001) Савремена архитектура: између сталности и промена идеја и облика, 2. издање, Факултет Техничких Наука Нови Сад и Stylos, Нови Сад
- РАЛЕВИЋ, М. (1998) Програмско моделовање урбаних функција, CMS, Београд
- РАЛЕВИЋ, М. (1993) Будућност малих и средњих градова – путеви формирања развојних трајекторија, Архитектонски факултет, Београд.
- РАЛЕВИЋ, М. и АРАНЂЕЛОВИЋ, Н. (2001) Урбани менаџмент, урбани маркетинг и предузетништво у функцији развоја урбаних агломерација, Удружење урбаниста Србије, Београд

Пратећа литература:

- Boobyer C. Leasing finance, London: Euromonez Books, 1997;
- Bartsch H. Alles uber investmant, Munchen: Wilhelm Heyne Verlag, 1997;
- Đukić M. Pravilnik kreditiranja građevniskih preduzeća, Beograd: Publikacija Raiffeisen Banke (2007);
- Hitchcock, Johnson The international style, New York: W.W. Norton & company, 1950;
- Furundžić B., Règlements techniques des travaux publics et l'investissement par crédit-bail des immobiliers en Serbie, Paris: Mastère spécialisé en Génie industriel de l'Ecole Centrale de Paris, 2005;
- Kapor D., Savremeni oblici finansiranja, Beograd: Udruženja banaka Srbije, 2005

- Ministarstvo urbanizma i građevina vlade Republike Srbije, Zakon o planiranju i izgradnji, Službeni glasnik Republike Srbije br. 47, (2003), 1-47;
- Marković B. Tržišne cene stanova u Beogradu, Beograd: Krov Nekretnne, 2006;
- Perović J. Komentar zakona o projektnom finansiranju, Beograd:Glosarijum, 2003;
- Savić A. Lizing, Zagreb: Ekonomsko Kayalište, 2004;
- Šumarac D. "Real Estate Regulations", Doing Business in Serbia, (2003), 53-57;
- Titman S. "Urban Land Prices Under Uncertainty", American Economic Review num. 75, (1985), 505-514;

Начин полагања испита (садржај пројекта и семинарског рада):

Предаја завршног елабората-семинарског рада

Критеријуми оцењивања:

- Систематичност у изради рада
- Креативност и критичност у третману теме
- Коришћење и навођење извора
- Способност комуникације и презентације

Оцењивање:

Предиспитне обавезе	поена	Завршни испит	поена
Колоквијум	30	Елаборат	60
Рад током семестра	10	/	

Услови предаје после заказаног рока:

из статута АФ

Статутарне одговорности и права студената:

из статута АФ