

Минобрнауки России

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Оренбургский государственный университет»

Кафедра технологии строительного производства

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

ДИСЦИПЛИНЫ

«Б1.Д.В.16 Девелопмент недвижимости»

Уровень высшего образования

БАКАЛАВРИАТ

Направление подготовки

08.03.01 Строительство

(код и наименование направления подготовки)

Экспертиза и управление недвижимостью

(наименование направленности (профиля) образовательной программы)

Квалификация

Бакалавр

Форма обучения

Очная

Год набора 2022

Рабочая программа дисциплины «Б1.Д.В.16 Девелопмент недвижимости» рассмотрена и утверждена на заседании кафедры

Кафедра технологии строительного производства

наименование кафедры

протокол № 12 от "07" февраля 2022 г.

Заведующий кафедрой

Кафедра технологии строительного производства В.А. Гурьева

наименование кафедры

подпись

расшифровка подписи

Исполнители:

старший преподаватель кафедры

технологии строительного производства

должность

подпись

расшифровка подписи

Е.А. Бероева

СОГЛАСОВАНО:

Председатель методической комиссии по направлению подготовки

08.03.01 Строительство

код наименование

личная подпись

расшифровка подписи

А.И. Альбакасов

Заведующий отделом комплектования научной библиотеки

личная подпись

Н.Н. Бигалиева

расшифровка подписи

Уполномоченный по качеству факультета

личная подпись

О.Н. Шевченко

расшифровка подписи

№ регистрации _____

© Бероева Е.А., 2022

© ОГУ, 2022

1 Цели и задачи освоения дисциплины

Цель (цели) освоения дисциплины:

Анализ формирования целостной системы знаний о теоретических, методологических и практических подходах к управлению как проектами объектов недвижимости, так и готовыми к эксплуатации объектами недвижимости, специфики управления отдельными ее видами, обуславливаемого экономическими, правовыми и техническими особенностями недвижимости.

Задачи:

Формирование системы теоретических представлений об устройстве системы управления недвижимостью, умение анализировать документы, составленные в ходе эксплуатации объекта недвижимости, освоить принципы ее управления, привить навыки в проведении расчетов, связанных с обоснованием решений, принимаемых в ходе строительства, эксплуатации, реконструкции объектов недвижимости, инспектирование инвестиционного процесса жизненного цикла объекта недвижимости.

2 Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина относится к обязательным дисциплинам (модулям) вариативной части блока Д «Дисциплины (модули)»

Пререквизиты дисциплины: *Б1.Д.Б.9 Основы проектной деятельности, Б1.Д.Б.32 Экономика строительства, Б1.Д.В.4 Архитектура зданий и сооружений, Б1.Д.В.12 Экономика недвижимости, Б1.Д.В.15 Нормативные документы в строительстве*

Постреквизиты дисциплины: *Б1.Д.В.13 Экспертиза и управление инвестиционно-строительным процессом, Б1.Д.В.14 Оценка объектов капитального строительства, Б1.Д.В.Э.2.2 Оценка стоимости строительства и реконструкции объектов*

3 Требования к результатам обучения по дисциплине

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих результатов обучения

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
ПК*-1 Способен проводить оценку концепции строительного проекта	ПК*-1-В-1 Поиск проектов строительства с одновременным проведением экспресс-оценки, выбор перспективного проекта и дальнейшее проведение в отношении выбранного проекта комплексной проверки ПК*-1-В-2 Разработка распорядительного документа, фиксирующего показатели проекта строительства, а также права и обязанности его участников по реализации проекта ПК*-1-В-3 Подготовка пакета документов для проведения экспертизы и получения разрешения на строительство ПК*-1-В-4 Разработка проектного кредитования в объеме, необходимом для развития проекта строительства и зафиксированном в утвержденном	Знать: - показатели экспресс-оценки, выбор перспективного проекта девелопмента и дальнейшее проведение в отношении выбранного проекта комплексной проверки; - порядок разработки, согласования и утверждения документов для проведения экспертизы и получения разрешения на строительство Уметь: - разрабатывать

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
	бюджете проекта ПК*-1-В-5 Подготовка пакета документов для получения разрешения на строительство	концепции проектов деvelopeмента; - формировать пакет документов для проведения экспертизы и получения разрешения на строительство <u>Владеть:</u> - методами оценки концепции инвестиционно-строительного проекта; - методами разработки проектного кредитования
ПК*-5 Способен осуществлять организационно-техническое сопровождение и планирование работ по подготовке, управлению и реализации процесса строительства объектов строительства	ПК*-5-В-1 Выбор исходной информации и нормативно-технических документов для организационно-технического сопровождения и планирования работ по подготовке и реализации проекта строительства ПК*-5-В-2 Оценка комплектности исходно-разрешительной и рабочей документации при реализации проекта строительства	<u>Знать:</u> мероприятия по минимизации рисков, возникающих при реализации инвестиционно-строительных проектов <u>Уметь:</u> - разрабатывать технико-экономическое обоснование проектов и планов строительной организации с учетом имеющихся ресурсов; - осуществлять контроль и регулирование хода выполнения девелоперского проекта по его основным параметрам <u>Владеть:</u> методами управления инвестиционно-строительного проекта

4 Структура и содержание дисциплины

4.1 Структура дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы (108 академических часов).

Вид работы	Трудоемкость, академических часов	
	6 семестр	всего
Общая трудоёмкость	108	108
Контактная работа:	44,25	44,25
Лекции (Л)	30	30
Практические занятия (ПЗ)	14	14
Промежуточная аттестация (зачет, экзамен)	0,25	0,25
Самостоятельная работа: - самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий); - подготовка к вопросам устного собеседования; - подготовка к решениям типовых задач; - подготовка к выполнению комплексных заданий; - подготовка к вопросам для сдачи зачета	63,75	63,75
Вид итогового контроля (зачет, экзамен, дифференцированный зачет)	зачет	

Разделы дисциплины, изучаемые в 6 семестре

№ раздела	Наименование разделов	Количество часов				
		всего	аудиторная работа			внеауд. работа
			Л	ПЗ	ЛР	
1	Сущность девелопмента недвижимости	18	4	2		12
2	Основные стадии процесса девелопмента недвижимости	28	8	4		16
3	Финансирование проектов девелопмента	20	6	2		12
4	Менеджмент эксплуатации недвижимости в девелоперской деятельности	22	8	2		12
5	Концепция и реконцепция недвижимости	20	4	4		12
	Итого:	108	30	14		64
	Всего:	108	30	14		64

4.2 Содержание разделов дисциплины

1 раздел Сущность девелопмента недвижимости

Понятие девелопмента недвижимости, принципы, классификация девелопмента. Девелопмент как метод организации инвестиционно-строительного процесса. Виды девелопмента по объектам недвижимости.

2 раздел Основные стадии процесса девелопмента недвижимости

Исследование и анализ рынка недвижимости. Поиск оптимального варианта и работы по целевому подбору проекта.

3 раздел Финансирование проектов девелопмента

Подготовительный этап: анализ проекта (экспертиза финансового менеджера). Сбор и анализ необходимой документации для формирования мнения о проекте. Финансовый анализ проекта:

анализ текущего состояния, проработка нескольких сценариев развития, анализ эффективности проекта, анализ рисков, налоги. Определение возможных путей привлечения финансирования. Анализ и формирование максимально эффективной стратегии по привлечению финансирования.

4 раздел Менеджмент эксплуатации недвижимости в девелоперской деятельности

Управление техническим обслуживанием объекта недвижимости. Основные объекты технического обслуживания. Надзор за программами технического обслуживания. Управление ресурсами и рациональное их использование. Планирование действий при чрезвычайных ситуациях и стихийных бедствиях. Документальное обеспечение управления эксплуатацией недвижимости. Правила и нормы, регламентирующие управление эксплуатацией недвижимости. Понятие и цели управляющей компании. Организационная структура управляющей компании. Правовые аспекты управления недвижимостью. Планирование и подбор персонала УК; обучение и развитие персонала, управление персоналом. Оценка качества работы персонала. Взаимоотношения с сотрудниками и текучесть кадров.

5 раздел Концепция и реконцепция недвижимости

Понятие концепции. Разработка концепции девелоперского проекта. Разработка идеи объекта с учетом его будущего местоположения, доступности и проходимости места, потребностей и особенностей района, соседства с другими объектами недвижимости и множества других факторов. Понятие реконцепции, основные принципы и методы реконцепции объектов недвижимости.

4.3 Практические занятия (семинары)

№ занятия	№ раздела	Тема	Кол-во часов
1	1	Сущность девелопмента недвижимости	2
2, 3	2	Основные стадии процесса девелопмента недвижимости	4
4	3	Финансирование проектов девелопмента	2
5	4	Менеджмент эксплуатации недвижимости в девелоперской деятельности	2
6, 7	5	Концепция и реконцепция недвижимости	4
		Итого:	14

5 Учебно-методическое обеспечение дисциплины

5.1 Основная литература

1 Петров, В. И. Оценка стоимости земельных участков [Текст] : учеб. пособие / В. И. Петров ; под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : КноРус, 2008. - 224 с. - Библиогр.: с. 218-220. - ISBN 978-5-85971-938-9.

2 Старикова, Л. Н. Технологии оценки собственности [Электронный ресурс]: учебное пособие / Старикова Л.Н. – Кемерово, 2014. Режим доступа : http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view&book_id=278522.

5.2 Дополнительная литература

1 Максимов, С. Н. Девелопмент (развитие недвижимости) [Текст] : организация. Управление. Финансирование / С. Н. Максимов. - СПб. : Питер, 2003. - 256 с. - (Теория и практика менеджмента) - ISBN 5-94723-316-9.

2 Разу, М.Л. Управление коммерческой недвижимостью [Текст]: учебник / под ред. М. Л. Разу; Гос. ун-т упр. - Москва : КНОРУС, 2009. - 248 с. - Библиогр.: с. 244-246. - ISBN 978-5-390-00321-3.

3. Зайцева, К. Н. Методические указания по дисциплине "Девелопмент в коммерческой недвижимости" [Электронный ресурс] / К. Н. Зайцева; М-во образования и науки Рос. Федерации, Федер. гос. бюджет. образоват. учреждение высш. проф. образования "Оренбург. гос. ун-т", Каф. технологии строит. пр-ва. - Электрон. текстовые дан. (1 файл: Kb). - Оренбург : ОГУ, 2014. -Adobe Acrobat Reader 6.0. Режим доступа : http://artlib.osu.ru/site_new/index.php?option=com_find&type=getfile&name=6709_20141223.pdf&folder1=metod_all&folder2=books&no_html=1.

5.3 Периодические издания

- 1 Промышленное и гражданское строительство : журнал. - М. : Агентство "Роспечать", 2022.
- 2 Вестник Московского государственного строительного университета (МГСУ) : журнал. - М.: НИУ МГСУ, 2022.
- 3 Архитектура и строительство России : журнал. - М. : Агентство "Роспечать", 2022.
- 4 Имущественные отношения в Российской Федерации : журнал. - М. : Агентство "Роспечать", 2022.

5.4 Интернет-ресурсы

- 1 Белых, Л. П. Управление портфелем недвижимости [Электронный ресурс] / Л. П. Белых. - ИНФРА-М, 2010. Режим доступа : <http://znanium.com/bookread2.php?book=201454>

5.5 Программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы современных информационных технологий

- 1 Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / Компания Консультант Плюс. – Электрон. дан. – Москва, [1992– 2022]. – Режим доступа : в локальной сети ОГУ <\\fileserv1\CONSULT\cons.exe>.
- 2 Гарант [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / НПП Гарант-Сервис. – Электрон. дан. – Москва, [1990–2022].– Режим доступа <\\fileserv1\GarantClient\garant.exe> в локальной сети ОГУ.
- 3 Законодательство России [Электронный ресурс] : информационно-правовая система. – Режим доступа : <http://pravo.fso.gov.ru/ips/>, в локальной сети ОГУ.
- 4 Пакет настольных приложений Microsoft Office (Word, Excel, PowerPoint, OneNote, Outlook, Publisher, Access).
- 5 SCOPUS [Электронный ресурс] : реферативная база данных / компания Elsevier. – Режим доступа: в локальной сети ОГУ <https://www.scopus.com/>.
- 6 Web of Science [Электронный ресурс]: реферативная база данных / компания Clarivate Analytics. - Режим доступа: <http://apps.webofknowledge.com/>, в локальной сети ОГУ.
- 7 Пакет программ Adobe Acrobat \ компания Adobe Systems.
- 8 Архиватор файлов WinRAR \ компания RarLab.

6 Материально-техническое обеспечение дисциплины

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, семинарского типа, для проведения групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.

Аудитории оснащены комплектами ученической мебели, техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Помещение для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой, подключенной к сети "Интернет", и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ОГУ.