

*Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования Российский университет дружбы народов*

Экономический факультет,
кафедра Национальной экономики
Рекомендовано МССН

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ДЕВЕЛОПМЕНТ

Рекомендуется для направления 38.03.01 «Экономика»

Направленность программы (профиль) «Экономика города»

1. Цель дисциплины - обучение основам методологии управления инвестиционными проектами в сфере строительства и управление стоимостью недвижимого имущества.

Задачи дисциплины:

- изучение базовых принципов ведения проектной деятельности в условиях городских поселений;
- ознакомление с фундаментальными процессами, формирующими современный рынок недвижимости в России и за рубежом;
- приобретение опыта оценки рисков различных решений в инвестировании, строительстве и управлении недвижимостью;
- анализ деятельности инвестиционно-девелоперских компаний

2. Место дисциплины в структуре ОП ВО:

Дисциплина Девелопмент относится к вариативной части блока 1 (дисциплина по выбору).

В таблице № 1 приведены предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций дисциплины в соответствии с матрицей компетенций ОП ВО.

Таблица № 1

Предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций

Компетенция	Предшествующие	Последующие
УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений	Методы оптимальных решений Бухгалтерский учет Анализ хозяйственной деятельности Финансы Деньги, кредит, банки Основы научных исследований Городская логистика Экономика предприятия Налоги и налогообложение Правоведение Курсовая работа по Геоурбанистика Территориальное планирование города Отчетность организации, порядок составления и представления	Брендинг города Правовое обеспечение эк развития города Технологическая Проектно-технологическая практика Преддипломная практика ГИА
ПКО-3.2 Способен проводить расчетно-экономическую деятельность по оценке динамики показателей городской экономики	Геоурбанистика Территориальное планирование города Социально-экономические проблемы городов	ГИА

ПК-3.1 Способен осуществлять расчетно-экономическую деятельность по оценке эффективности инвестиционных проектов	Региональная экономика Курсовая работа по Региональная экономика Предпринимательский климат городов РФ	ГИП
--	--	-----

3. Требования к результатам освоения дисциплины

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций.

УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

ПКО-3.2 Способен проводить расчетно-экономическую деятельность по оценке динамики показателей городской экономики

ПК-3.1 Способен осуществлять расчетно-экономическую деятельность по оценке эффективности инвестиционных проектов

В результате изучения дисциплины студент должен:

знать:

- содержание девелопмента как предпринимательской деятельности;
- характеристики недвижимости как объекта девелопмента;
- особенности рынка недвижимости;

уметь:

- анализировать девелоперский проект;
- проводить анализ востребованности объектов недвижимости на рынке;
- выявлять и анализировать риски девелоперских проектов;

владеть

- навыками поиска необходимой информации, связанной с девелоперской деятельностью;
- навыками оценки экономической эффективности девелоперского проекта;

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетных единицы.

Вид учебной работы	Всего часов	Модуль 14 (10 недель)
Аудиторные занятия (всего)	20	20
В том числе:	-	-
Лекции		
Практические занятия (ПЗ)		
Семинары (С)	20	20
Лабораторные работы (ЛР)		
Из них в интерактивной форме:	10	10
Самостоятельная работа (всего)	52	52
В том числе:	-	-
Расчётные работы	30	30
Реферат	22	22
<i>Другие виды самостоятельной работы</i>		
Курсовой проект (работа)		
Вид промежуточной аттестации (зачет, экзамен)		

Общая трудоемкость	час	72	72
	зач. ед.	2	2

5. Содержание дисциплины

5.1. Содержание разделов дисциплины

№ п/п Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела (темы)
Тема 1. Понятия и определения. Содержание и этапы развития.	Сущность девелопмента: определение, цель, стадии, задачи. Содержание: разработка концепции и предварительное рассмотрение проекта, ТЭО, проектирование и оценка, предварительный контроль и этапы заключения контрактов, маркетинг, управление, делопроизводство и распоряжений.
Тема 2. Организация процессов проектирования взаимодействия участников на рынке девелопмента. Методы анализа и мониторинга рынка недвижимости.	Участники девелопмента. Их обязанности, распределение функций и обязанностей. Правовые основы, разработка механизмов финансирования, сотрудничество с органами власти. Взаимодействие с инвесторами. Принципы и методы анализа рынка недвижимости, анализ в интересах различных сделок. Классификация объектов. Структура рынка. Влияние макро- и микроэкономических факторов.
Тема 3. Инвестиции и финансирование в девелопменте.	Общий подход к инвестированию в девелопмент недвижимости, Инвестиционные потоки на рынке девелопмента. Финансирование проектов девелопмента, кредитование и привлечение инвестиций в проект. Повышение привлекательности проекта для потенциальных инвесторов.
Тема 4. Управление рисками в девелопменте	Идентификация и анализ рисков девелопмента. Управление рисками и взаимоотношения девелопера с участниками девелопмента. Риски в управлении девелоперским проектом. Управление рисками в процессе девелопмента.
Тема 5. Девелопмент земли, жилой недвижимости, офисной недвижимости, торговой и гостиничной недвижимости, складской и промышленной недвижимости	Классификация земельных участков. Основные характеристики земельных участков для девелопмента. Основные характеристики лэнд- девелопмента. Проблемы и особенности лэнд- девелопмента. Особенности девелопмента жилой недвижимости. Особенности девелопмента офисной недвижимости.

5.2. Разделы дисциплин и виды занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Лекц.	Семинар	Лаб зан.	Практ зан.	СРС	Всего час.
1.	Понятия и определения. Содержание и этапы развития.		4			10	14
2.	Организация процессов проектирования взаимодействия участников на рынке девелопмента. Методы анализа и мониторинга рынка недвижимости.		4			10	14
3.	Инвестиции и финансирование в девелопменте.		4			12	16
4.	Управление рисками в девелопменте		4			10	14
5	Девелопмент земли, жилой недвижимости, офисной недвижимости, торговой и гостиничной недвижимости, складской и промышленной недвижимости		4			10	14
	ИТОГО		20			52	72

7. Практические занятия (семинары)

№ п/п	Наименование раздела, подраздела, темы	Тематика практических занятий	Трудоемкость (час)
1	Понятия и определения. Содержание и этапы развития.	1. Анализ тенденций отечественного и международных рынков недвижимости. 2. Анализ эффективности инвестиций в недвижимость.	2 2
2.	Организация процессов проектирования взаимодействия участников на рынке девелопмента. Методы анализа и мониторинга рынка недвижимости.	3. Конъюнктурный анализ рынка жилой, коммерческой и производственной недвижимости	4
3.	Инвестиции и финансирование в девелопменте.	4. Методы планирование в девелопменте 5. Оценка и анализ девелоперского проекта	2 2
4.	Управление рисками в девелопменте	6. Оценочная деятельность в сфере недвижимости. 7. Базовые подходы к оценке недвижимости.	2 2
5	Девелопмент земли, жилой недвижимости, офисной недвижимости, торговой и гостиничной недвижимости, складской и промышленной недвижимости	8. Сделки купли-продажи и аренды 9. Страхование и налогообложение недвижимости	2 2
	ИТОГО		20

8. Материально-техническое обеспечение дисциплины:

(Электронные учебные материалы, используемые преподавателями в образовательном процессе, мультимедийные презентации, банк тестовых заданий и др. представлены на порталах Economist и Web-local.

Оборудование для проведения презентаций

№ ауд.	Наименование оборудованных учебных кабинетов	Перечень основного оборудования
19	Компьютерный класс	Компьютеры Pentium 4-1700/256MB/cd/audio - 21 шт., мультимедиа проектор PanasonicPT-LC75 - 1 шт., экран -1 шт.
103	Учебная аудитория	Мультимедиа проектор - 1 шт., экран -1 шт.
105	Учебная аудитория	Мультимедиа проектор - 1 шт., экран -1 шт.
261	Учебная аудитория	Мультимедиа проектор - 1 шт., экран - 1 шт.
363	Учебная аудитория	Мультимедиа проектор - 1 шт., экран - 1 шт.
Конф. зал	Учебная аудитория	Мультимедиа проектор - 1 шт., звуковое оборудование
Зал 4 библ.	Учебная аудитория	Мультимедиа проектор - 1 шт., экран -1 шт.

9. Информационное обеспечение дисциплины

а) программное обеспечение

- MS Excel (доступна в учебных аудиториях РУДН)
- Учебная версия для ВУЗов Project Expert 7 (доступна в учебных аудиториях РУДН)
- MS Project (доступна в учебных аудиториях РУДН)

б) базы данных, информационно-справочные и поисковые системы

- Сайт библиотеки РУДН – Режим доступа: <http://lib.rudn.ru/> - со стационарных компьютеров РУДН
- Университетская библиотека ONLINE – Режим доступа: <http://www.biblioclub.ru/>
- LexisNexis. – Режим доступа: <http://www.lexisnexis.com/hottopic/inacademic/>
- Книжные коллекции издательства SPRINGER. – Режим доступа: www.springerlink.com
- Вестник РУДН – Режим доступа: <http://www.elibrary.ru/defaultx.asp>
- Columbia International Affairs Online (CIAO) – Режим доступа: <http://www.ciaonet.org/>
- Универсальные базы данных East View. – Режим доступа: <http://online.ebiblioteka.ru/>
- Полнотекстовая коллекция российских научных журналов. eLibrary.ru – Режим доступа: <http://elibrary.ru/defaultx.asp>
- Электронная библиотека Издательского дома «Гребенников». Grebennikon. – Режим доступа: <http://grebennikon.ru/>
- Международный портал электронных газет общественно-политической тематики. Library PressDisplay – Режим доступа: <http://library.pressdisplay.com>
- Справочники - отраслевые и страноведческие БД. Polpred.com. – Режим доступа: <http://www.polpred.com/>
- On-line доступ к журналам. Информационная база данных по всем отраслям науки и электронная доставка документов. SwetsWise. – Режим доступа: <https://www.swetswise.com>
- Журналы University of Chicago Press Journals: American Journal of Education. Comparative Education Review. – Режим доступа: <http://www.journals.uchicago.edu/action/showJournals?type=byAlphabet>
- Книги издательства «Альпина Паблишерз». Актуальная деловая литература. – Режим доступа: http://www.alpinabook.ru/books/online_biblioteka.php
- Электронная библиотека литературы по истории России BIBLIOPHIKA – Режим доступа: <http://www.bibliophika.ru/>

- Электронная библиотека диссертаций РГБ – Режим доступа: <http://diss.rsl.ru/>

10. Учебно-методическое обеспечение дисциплины:

а) основная литература¹

- Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости : монография / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021
- Дамодаран, А. Инвестиционная оценка: инструменты и методы оценки любых активов / А. Дамодаран ; Д. Липинский, И. Розмаинский, А. Скоробогатов ; науч. ред. Е. Сквирская и др. - 5-е изд. - Москва : Альпина Паблишер, 2016. - 1339 с. : схем., табл. - Библиогр.: с. 1277-1294. - ISBN 978-5-9614-0802-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=279385>

б) дополнительная литература

- Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп.)
- Бусов, В. И. Управление недвижимостью: теория и практика [Электронный ресурс] : учебник для академического бакалавриата / В. И. - М. : Юрайт, 2019. - 517 с.
- Управление недвижимостью [Электронный ресурс] : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов [и др.]; под ред. С. Н. Максимова. - 2-е изд., испр. и доп. - М. : Юрайт, 2018. - 416 с.
- Коупленд Т., Колер Т., Мурин Дж. Стоимость компании: оценка и управление ./ Пер с

э) электронные источники по дисциплине

Федеральные органы

- <http://economy.gov.ru> Минэкономики РФ. Прогнозы и программы правительства (): сценарные прогнозы соц.-эконом развития (темпы инфляции, курсы валют и пр.)
- <http://www.gks.ru> Госкомстат,
- <https://www.fedstat.ru> государственная статистика
- <http://minfin.ru> Минфин
- <http://www.cbr.ru> Центральный банк РФ
- <http://moscow.gks.ru> Московский городской комитет по статистике (Мосгоркомстат)

Аналитические агентства

- <http://www.rbc.ru> Росбизнесконсалтинг
- <http://www.akm.ru> АК&М
- <http://www.finmarket.ru> Финмаркет

Отраслевые данные

- <http://www.multistat.ru> Мультистат
- <http://moex.com> Московская биржа
- <http://stat.hse.ru> Статистический портал ГУ-ВШЭ - данные по объемам производства и отгрузки продукции в России, с разбивкой по месяцам и регионам..

Международная статистика и аналитика

- <http://www.worldbank.org> Мировой банк (прогнозы, страновые риски)
- <http://www.imf.org/> Международный валютный фонд
- <http://unctad.org> UNCTAD (ООН Торговля и развитие)
- <http://ec.europa.eu/eurostat> Eurostat
- <http://unstats.un.org> Статистика ООН
- <http://comtrade.un.org> Статистическая база ООН по торговле товарами
- <http://www.euromonitor.com> Euromonitor, база данных по мировым рынкам
- <http://w3.unece.org> Статистическая база Европейской экономической комиссии ООН (ЕЭК ООН) - по всем странам Европы в форме интерактивных баз данных

¹ Указанная литература доступна в электронном виде на портале <http://lib.rudn.ru> в разделе Электронные ресурсы (доступ к отдельным ресурсам может быть возможен только с IP адресов РУДН)

- <http://www.forecast.ru> Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования - макроэкономическая аналитика
- <http://www.damodaran.com> сайт А. Демодарана (экономические данные и аналитика для оценщиков и инвесторов)
- д) *периодические издания*
- Журнал «Недвижимость» <http://nedv.info/index.php>
- Журнал CRE <https://cre.ru/articles>

11. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)

Реализация курса предусматривает интерактивные лекции, практические занятия (семинары) с использованием мультимедийного оборудования, подготовку самостоятельных творческих работ и их последующие презентации, тестирование, проведение групповых дискуссий по тематике курса, современные технологии контроля знаний.

Современные условия выдвигают новые требования к подготовке бакалавров. Студент должен не только иметь навыки практической работы, уметь быстро принимать рациональные решения, использовать современные технологии анализа, но и обладать хорошей теоретической подготовкой, т.е. представлять себе основные проблемы современной экономической науки. В сфере инвестиционного анализа нет однозначных ответов на многие вопросы. Эксперты пользуются стандартными методиками в рамках одной из существующих концепций. Это обеспечивает сопоставимость результатов оценки, но не снимает многих теоретических вопросов и оставляет широкие возможности для дальнейших научных исследований.

Изучая дисциплину, бакалавр должен прослушать курс лекций, пройти предусмотренное рабочей программой количество семинарских занятий, самостоятельно изучить некоторые темы курса и подтвердить свои знания в ходе контрольных мероприятий.

Работа студента на лекции заключается в уяснении основ дисциплины, кратком конспектировании материала, уточнении вопросов, вызывающих затруднения. Конспект лекций является базовым учебным материалом наряду с учебниками, рекомендованными в основном списке литературы.

Преподавание основной части лекционного материала происходит с использованием средств мультимедиа, которые облегчают восприятие и запоминание материала. Презентации доступны для скачивания с сайта РУДН и могут свободно использоваться студентами в учебных целях.

На лекции студентам рекомендуется иметь на руках распечатку презентации по соответствующей теме, которая может служить опорным конспектом. Распечатки презентаций с добавленными комментариями подшиваются в папку и служат в качестве рабочей тетради по предмету.

Семинарские занятия заключаются в решении под руководством преподавателя конкретных задач бизнес-планирования с использованием вычислительной техники и специализированного программного обеспечения. До начала занятия студент должен изучить теорию проблемы и подготовить вопросы преподавателю.

Семинарские занятия содержат необходимый минимум задач и ситуаций, решая которые студенты закрепляют знания теоретических положений курса. При обработке и анализе результатов бакалавры приобретают практические навыки работы менеджера.

Для закрепления навыков работы с программным обеспечением студентам рекомендуется иметь на своих домашних компьютерах демо-версию программы Project Expert, которую можно свободно скачать с сайта разработчика www.expert-systems.com

Бакалавр обязан освоить все темы, предусмотренные учебно-тематическим планом дисциплины. Отдельные темы и вопросы обучения выносятся на самостоятельное изучение, их нельзя игнорировать. Студенты изучают рекомендованную литературу и

кратко конспектирует материал, а наиболее сложные вопросы, требующие разъяснения, уточняет во время консультаций. Аналогично следует поступать с разделами курса, которые были пропущены в силу различных обстоятельств.

Для углублённого изучения вопроса студент должен ознакомиться с литературой из дополнительного списка и специализированными сайтами в Интернет. Рекомендуется так же общение студентов на форумах профессиональных сообществ.

Бакалавры самостоятельно изучают учебную, научную и периодическую литературу. Они имеют возможность обсудить прочитанное с преподавателями дисциплины во время плановых консультаций, с другими студентами на семинарах, а также на лекциях, задавая уточняющие вопросы лектору.

Контроль самостоятельной работы студентов осуществляет ведущий преподаватель. В зависимости от методики преподавания могут быть использованы следующие формы текущего контроля: краткий устный или письменный опрос перед началом занятий, письменное домашнее задание, рефераты и пр..

12. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)

Промежуточная аттестация проводится в форме опроса. Вопросы к аттестации:

1. Классификация объектов сегмента жилой недвижимости.
2. Классификация объектов сегмента торговой недвижимости.
3. Классификация объектов сегмента складской недвижимости.
4. Классификация объектов сегмента офисной недвижимости.
5. Влияние макроэкономических процессов на рынки недвижимости различных сегментов.
6. Риски и их классификация.
7. Управление рисками.
8. Типы профессиональных участников на рынке.
9. Строительный цикл.
10. Формирование строительно-монтажных работ и себестоимости проекта.
11. Освоение застроенных территорий, редевелопмент и ревитализация.
12. Инструментарий и идеология финансового моделирования, место финансового моделирования в инвестиционном анализе, взаимосвязь с бухгалтерским учетом.
13. Подходов к оценке объектов капитального строительства / инвестиционных проектов.
14. Сравнительный подход к оценке.
15. Затратный подход к оценке.
16. Доходный подход к оценке.
17. Понятия валового и чистого дохода.
18. Структура операционных расходов.
19. Метод прямой капитализации.
20. Метод дисконтированных потоков.
21. Структура типичной финансовой модели и инструментарий, используемый для целей финансового моделирования.
22. Типичные предпосылки, используемые для моделирования и оценки рисков.
23. Структура капитала, стоимость капитала.
24. Ключевые инвестиционные показатели. Показатели эффективности инвестиций.
25. Чистая приведенная стоимость (NPV).
26. Внутренняя норма доходности (IRR).
27. Варианты выхода девелопера из проектов.

Программа составлена в соответствии с требованиями ОС ВО РУДН

Разработчики:

ДВА, доцент каф. Нац.экономики _____ А.Г. Литвинова

Ассистент каф. Нац.экономики _____ Т.Д. Ушкац

Руководитель профиля ООП

к.г.н., доцент каф. РЭиГ _____ В.Н. Холина

Заведующий кафедрой

Нац.экономики, д.э.н., проф. _____ Ю.Н. Мосейкин