Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Масалов Владимир Николаевич
Должность: ректор
Дата подписания: 27.09.2024 13:13:03
Уникальный программный ключ:
f31e6db16690784ab6b50e564da26971fd24641c

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЛОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ имени Н.В. ПАРАХИНА»

**УТВЕРЖДАЮ**

Ректор

___В.Н. Масалов____ В.Н. Масалов

«28» февраля 2024 г.

# ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА
**(дополнительная общеразвивающая программа)**

**«Основы девелоперской деятельности»**
*(название программы)*

Разработчик программы: кафедра «Эксплуатация, экспертиза и управление недвижимостью»

Орел

Составители программы:
Питель Т.С., к.э.н., доцент

Программа рассмотрена на заседании кафедры «Эксплуатация, экспертиза и управление недвижимостью»
протокол № 9 от «15» февраля 2024 г.

Заведующий кафедрой
Шапорова О.А.., д.э.н., профессор

Программа утверждена на Ученом совете ФГБОУ ВО Орловский ГАУ
протокол № 6 от «28» февраля 2024 г.

Ученый секретарь Ученого совета
Сидоренко О. В., д.э.н., доцент

Согласовано:

Директор
Института дополнительного образования
и профессионального обучения Паршутина И.Г. Паршутина И.Г.

## Содержание

1. Структура дополнительной общеобразовательной программы ....4
1.1. Общая характеристика дополнительной общеобразовательной программы ....4
1.2. Цель обучения ....5
1.3. Планируемые результаты обучения ....5
1.4. Учебный план (индивидуальный) ....6
1.5. Календарный учебный график ....6
2. Организационно-педагогические условия ....7
2.1. Организационно-педагогические условия реализации программы ....7
2.2. Кадровые требования ....7
2.3. Иные условия реализации программы ....7
2.4. Материально-технические условия реализации программы ....7
3. Рабочие программы учебных предметов, курсов, дисциплин (модулей) ....8
3.1. Рабочая программа модуля 1 «Девелопмент: организация, разработка проекта, управление рисками, оценка» ....8
3.2. Рабочая программа Модуля 2. Управление инвестиционно-строительными проектами ....10
4. Учебно-методическое обеспечение (методические материалы) ....11
5. Оценка качества освоения программы ....12
5.1. Внутренний мониторинг качества образования ....12
5.2. Промежуточная аттестация ....13
5.3. Итоговая аттестация ....13
5.4. Оценочные материалы ....13
5.5. Критерии оценивания ....16

## 1. Структура дополнительной общеобразовательной программы

### 1.1. Общая характеристика дополнительной общеобразовательной программы

1.1.1. Законодательные и нормативные правовые акты, в соответствии с которыми разрабатывалась программа:

- федеральный закон от 09.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- приказ Министерства просвещения Российской Федерации от 27.07.2022 №.629 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным общеобразовательным программам», зарегистрировано в Минюсте России 26.09.2022 № 70226;
- квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденный Постановлением Министерства труда и социального развития Российской Федерации от 21.08.1998 № 37 (в действующей редакции);
- федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования (ФГОС ВО) по направлению подготовки 08.03.01 Строительство, утвержденный приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 31.05.2017 № 481, зарегистрировано в Минюсте России 24.08.2020 № 59405 (в действующей редакции);
- устав федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Орловский государственный аграрный университет имени Н.В. Парахина», утвержденный приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 12.08.2022 № 759;
- нормативные локальные акты ФГБОУ ВО «Орловский государственный аграрный университет имени Н.В. Парахина», регламентирующие образовательную деятельность.

1.1.2. Тип дополнительной общеобразовательной программы: дополнительная общеразвивающая программа (далее – программа).

1.1.3. Программа направлена на:

- формирование и развитие творческих способностей обучающихся;
- удовлетворение индивидуальных потребностей обучающихся в интеллектуальном совершенствовании;
- адаптацию обучающихся к жизни в обществе;
- профессиональную ориентацию обучающихся;
- удовлетворение иных образовательных потребностей и интересов обучающихся, не противоречащих законодательству Российской Федерации, осуществляемых за пределами федеральных государственных образовательных стандартов и федеральных государственных требований.

1.1.4. Содержание дополнительной общеразвивающей программы определяется данной программой.

1.1.5. Срок обучения по программе: 36 часов за весь период обучения, который включает все виды работы обучающегося, в том числе время, отводимое на контроль качества освоения программы.

Начало и окончание срока обучения по программе может определяться договором об образовании.

1.1.6. Дополнительная общеобразовательная программа может реализовываться в течение всего календарного года, включая каникулярное время.

1.1.7. Образовательный процесс по программе организовывается в соответствии с индивидуальными учебными планами в объединениях по интересам, сформированных в группы обучающихся одного возраста или разных возрастных категорий (разновозрастные группы), являющиеся основным составом объединения (далее – объединения), а также индивидуально.

1.1.8. Обучение по индивидуальному учебному плану, в том числе ускоренное обучение, в пределах осваиваемой дополнительной общеобразовательной программы осуществляется в порядке, установленном локальными нормативными актами университета.

1.1.9. Направленность дополнительной общеобразовательной программы: социально-гуманитарная.

1.1.10. Занятия в объединениях могут проводиться по группам, индивидуально или всем составом объединения.

1.1.11. Форма получения образования: в университете.

1.1.12. Форма обучения: очно-заочная.

При реализации образовательной программы может применяться электронное обучение и дистанционные образовательные технологии.

1.1.13. Количество обучающихся в объединении, их возрастные категории: не более 25 человек в объединении в возрасте от 17 лет до 35 лет.

1.1.14. Продолжительность учебных занятий в объединении: один урок составляет 45 минут.

1.1.15. Дополнительная общеобразовательная программа реализуется университетом самостоятельно.

1.1.16. Использование при реализации дополнительной общеобразовательной программы методов и средств обучения и воспитания, образовательных технологий, наносящих вред физическому или психическому здоровью обучающихся, запрещается.

1.1.17. К освоению программы допускаются: лица без предъявления требований к уровню образования.

1.1.18. Категория обучающихся: обучающиеся по программам среднего профессионального и высшего образования.

1.1.19. Формы аттестации обучающихся: промежуточная и итоговая аттестация.

1.1.20. Документ об обучении: лицам, успешно освоившим программу и прошедшим итоговую аттестацию, выдается сертификат об обучении, образца, установленного ФГБОУ ВО Орловский ГАУ.

## 1.2. Цель обучения

Цель программы: формирование и развитие навыков в сфере операций с недвижимостью, развитие навыков в области эффективного управления девелоперскими проектами.

Задачи программы: приобретение обучающимися знаний, умений и практического опыта, которые позволят профессионально использовать документацию в девелоперской деятельности для самостоятельной оценки стоимости привлечённого и собственного капитала; проводить работу по расчету и анализу левериджа строительного проекта, оценке инвестиционных рисков девелоперских проектов.

## 1.3. Планируемые результаты обучения

В результате освоения программы обучающийся должен приобрести следующие знания, умения и навыки:

- знать: основы жилищного законодательства Российской Федерации; требования законодательства Российской Федерации о защите прав потребителей, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, о защите персональных данных;

- знать основы земельного законодательства, основы гражданского законодательства Российской Федерации в части регулирования сделок с недвижимым имуществом;

- знать основы налогового законодательства Российской Федерации в части налогообложения доходов физических и юридических лиц при сделках с недвижимым имуществом;

- знать порядок организации работ по предоставлению комплекса услуг при реализации прав пользования на жилые помещения по договору найма;

- уметь идентифицировать жилые помещения, осуществлять маркетинговые исследования рынка недвижимости в сегменте найма жилых помещений;

- уметь организовывать и сопровождать процедуру сделки найма жилого помещения и организовывать регистрационные действия согласно действующему законодательству Российской Федерации;

- владеть навыками изучения и осуществления коммуникаций и информационного обмена посредством различных видов связи по первичным вопросам найма жилого помещения;

- владеть навыками проведения анализа спроса и предложения на рынке недвижимости в сегменте найма жилых помещений.

### 1.4. Учебный план (индивидуальный)

| № | Наименование модулей (тем), разделов | Всего, часов | В том числе, час | | | Аттестация |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Л | ПЗ, ЛЗ | СР | |
| 1 | Модуль 1. Девелопмент: организация, разработка проекта, управление рисками, оценка | 18 | 4 | 12 | 2 | + |
| 2 | Модуль 2. Управление инвестиционно-строительными проектами | 16 | 4 | 12 | - | + |
| | Итоговая аттестация (зачет) | 2 | - | - | - | 2 |
| | Всего по программе | 36 | 8 | 24 | 2 | 2 |

Примечание:
- Л – лекции
- ПЗ – практические занятия
- СР – самостоятельная работа
- трудоемкость зачета по модулю входит в общий объем по соответствующему модулю

### 1.5. Календарный учебный график

| № | Наименование модулей (тем), разделов | Всего, час | Распределение материала программы по дням занятий | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Девелопмент: организация, разработка проекта, управление рисками, оценка | 18 | | | | | | | | | |
| 2 | Управление инвестиционно-строительными проектами | 16 | | | | | | | | | |
| | Итоговая аттестация | 2 | | | | | | | | | |
| | Всего по программе | 36 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |

Режим занятий: не более 36 часов в неделю, включая все виды контактной и самостоятельной учебной работы обучающегося.

## 2. Организационно-педагогические условия

### 2.1. Организационно-педагогические условия реализации программы

2.1.1. Формат программы основан на модульном принципе представления содержания образовательной программы, который реализуется посредством учебных дисциплин (модулей), которые включают в себя перечень, трудоемкость, последовательность и распределение дисциплин, иных видов учебной деятельности обучающихся и форм аттестации.

2.1.2. Образовательная деятельность обучающихся предусматривает следующие виды учебных занятий и учебных работ: лекции, практические (лабораторные) занятия и другие виды учебных занятий и учебных работ, определённые учебным планом.

### 2.2. Кадровые требования

2.2.1. Педагогическая деятельность по реализации программы осуществляется научно-педагогическими работниками, имеющими среднее профессиональное или высшее образование и отвечающими квалификационным требованиям, установленным в Едином квалификационном справочнике должностей руководителей, специалистов и служащих, разделе «Квалификационные характеристики должностей руководителей и специалистов высшего профессионального и дополнительного профессионального образования», утвержденного приказом Минздравсоцразвития РФ от 11.01.2011 № 1н и профессиональных стандартах (при наличии).

### 2.3. Иные условия реализации программы

2.3.1. Обучение по программе осуществляется на основе договора об образовании, заключаемого с обучающимся и (или) с физическим или юридическим лицом, обязующимся оплатить обучение лица, зачисляемого на обучение.

2.3.2. Обучение осуществляется единовременно и непрерывно.

2.3.3. Местом обучения является место нахождения ФГБОУ ВО «Орловский государственный аграрный университет имени Н.В. Парахина».

2.3.4. Обучение осуществляется в соответствии с учебным планом и календарным учебным графиком работы.

2.3.5. Образовательный процесс осуществляется в течение всего календарного года.

2.3.6. Обучение по индивидуальному учебному плану в пределах осваиваемой программы осуществляется в порядке, установленном локальным нормативным актом ФГБОУ ВО Орловский ГАУ.

2.3.7. Содержание обучения и условия организации обучения лиц с ограниченными возможностями здоровья (при наличии таких обучающихся) определяются адаптированной образовательной программой, самостоятельно разрабатываемой университетом.

### 2.4. Материально-технические условия реализации программы

2.4.1. Университет располагает на праве собственности материально-техническим обеспечением образовательной деятельности (помещениями и оборудованием) для реализации программы в соответствии с учебным планом.

2.4.2. Помещения для проведения аудиторных и внеаудиторных (самостоятельных) занятий (кабинеты, аудитории, компьютерные классы) оснащены необходимым оборудованием и техническими средствами обучения в соответствии с учебным планом.

2.4.3. Каждый обучающийся обеспечен индивидуальным неограниченным доступом к электронной информационно-образовательной среде Университета.

Материально-технические условия реализации программы

| Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы | Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы | Перечень лицензионного программного обеспечения |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| Учебная аудитория 303: учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. 302019, Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, Комсомольская,142 | Специализированная (учебная) мебель, мультимедийное оборудование с выходом в интернет, комплект презентаций, интерактивная доска: Мультимедийный проектор BenQ DLP, переносной экран, ноутбук (NEW) Samsung, компьютер, доска. | Microsoft Office 2013 стандарт Microsoft Win SL 8.1 Russian Academict OLP версия 8.1 Kaspersky Endpoint Security для бизнеса — Стандартный Russian Edition 2021 год |
| Учебная аудитория № 2-213: учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. 302019, Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, ул. Генерала Родина, 69, корпус 2 | Специализированная (учебная) мебель, доска настенная, ПК – 1 шт., комплект переносного мультимедийного оборудования (ноутбук – 1 шт., экран переносной рулонный на треноге – 1 шт., проектор – 1 шт.). | Kaspersky Endpoint Security для бизнеса — Стандартный Russian Edition 2021 год |
| Учебная аудитория № 2-213Б: учебная аудитория для самостоятельной работы 302019, Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, ул. Генерала Родина, 69, корпус 2 | Специализированная мебель, мультимедийное оборудование, интерактивная доска, ПК – 11 шт. | ООО "Лаборатория ММИС" визуальная студия тестирования, тестирование онлайн Microsoft Office 2010 Standard версия 2010 Microsoft Win SL 8.1 Russian Academic версия 8.1 Kaspersky Endpoint Security для бизнеса — Стандартный Russian Edition 2021 год |

## 3. Рабочие программы учебных предметов, курсов, дисциплин (модулей)

### 3.1. Рабочая программа модуля 1 «Девелопмент: организация, разработка проекта, управление рисками, оценка»

3.1.1. Цель модуля: изучение сущности и организации девелопмента недвижимости, в том числе организации, разработки проекта, управления рисками и оценки.

Задачей модуля является: формирование умений использовать основные системные инструменты для работы с девелоперскими проектами, основанными на российском и зарубежном опыте; выполнять работы по разработке строительного проекта с применением информационных технологий; проводить экспресс-оценку привлекательности проекта, осуществлять оперативное построение прогнозного CashFlow проекта; принимать решения о вхождении в проект.

3.1.2. Тематическое содержание:

Перечень тем модуля

| № | Наименование тем | Всего, час | в том числе | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Л | ПЗ | СР | ПА |
| 1 | Сущность и организация девелопмента недвижимости | 6 | 2 | 4 | - | - |
| 2 | Классификация коммерческой недвижимости в процессе девелопмента | 6 | 2 | 4 | - | - |
| 3 | Основные стадии и фазы девелоперского проекта | 6 | - | 4 | 2 | - |
| ПА | Промежуточная аттестация | + | - | - | - | + |
| | Итого | 18 | 4 | 12 | 2 | + |

Примечание: Л – лекции
ПЗ – практические занятия
СР – самостоятельная работа
ПА – промежуточная аттестация

3.1.3.Требования к уровню освоения содержания модуля

В результате освоения модуля обучающийся должен:

- знать особенности недвижимости как объекта девелопмента; классификацию коммерческой недвижимости в процессе девелопмента; основные направления анализа рынка коммерческой недвижимости; налогообложение проекта девелопмента; правоустанавливающие документы; типы договоров аренды; особенности предварительных договоров аренды;
- уметь решать проблемы, связанные с управлением объектами недвижимости; использовать виды ипотечного кредитования при финансировании жилищного строительства; проводить консалтинга в сфере недвижимости;
- уметь использовать профессиональные инструменты девелопмента;
- владеть навыками анализа затрат при реализации девелоперского проекта.

Содержание модуля

Тема 1. Сущность и организация девелопмента недвижимости

Девелопмент невижимости как особый вид инвестиционно-строительной деятельности. Организация девелоперской деятельности. Определение коммерческой недвижимости как объекта девелопмента. Основные стадии и фазы девелоперского проекта. Актуальные проблемы девелопмента и пути их решения в инновационной экономике. Основные аспекта понятия "девелопмент недвижимости".

Существующие подходы к классификации жилых объектов недвижимости. Виды девелопмента. Цель и основные составляющие девелоперского процесса. Основные этапы девелоперского процесса.

Разработка концепции девелоперского проекта. Предпроектная подготовка объекта недвижимости. Геоинформационное обеспечение объекта недвижимости в структуре городского хозяйства. Вопросы градостроительного зонирования. Территориальное планирование, градостроительное зонирование и иные вопросы эффективного развития территорий. Организация девелоперской деятельности. Основные стадии и фазы девелоперского проекта

Тема 2. Классификация коммерческой недвижимости в процессе девелопмента

Классификация коммерческой недвижимости в процессе девелопмента. Виды (типы) инвесторов на рынке коммерческой недвижимости. Основные направления анализа рынка коммерческой недвижимости.

Виды (типы) инвесторов на рынке коммерческой недвижимости. Исследование и анализ рынка недвижимости. Инвестиционный анализ проекта. Полномочия, осуществляемые управляющей компании от имени инвестора.

Тема 3 Основные стадии и фазы девелоперского проекта

Стадии девелопмента. Характеристика операций по развитию проекта застройщиком. Принципы принятия финансовых решений. Оценка инвестиционной привлекательности объекта. Управление стоимостью. Основные источники финансирования и финансовые инструменты, использующиеся для развития объектов недвижимости. Особенности девелопмента на рынке жилья.

## 3.2. Рабочая программа Модуля 2. Управление инвестиционно-строительными проектами

3.2.1. Цели модуля: приобретение навыков по оценке и анализу девелоперских проектов.

Задачи модуля: приобретение обучающимися знаний, умений и практического опыта, которые позволят: профессионально использовать документацию в девелоперской деятельности для самостоятельной оценки стоимости привлечённого и собственного капитала; проводить работу по расчету и анализу «финансового плеча» (левериджа) строительного проекта, оценке инвестиционных рисков девелоперских проектов.

3.2.2. Тематическое содержание:

Перечень тем модуля

| № | Наименование тем | Всего, час | в том числе | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Л | ПЗ | СР | ПА |
| 1 | Разработка идеи девелоперского проекта. | 4 | 2 | 2 | - | - |
| 2 | Финансирование девелоперских проектов | 6 | 2 | 4 | - | - |
| 3 | Оценка и анализ девелоперских проектов | 6 | - | 6 | - | - |
| ПА | Промежуточная аттестация | + | - | - | - | + |
| | Итого | 16 | 4 | 12 | - | + |

Примечание: Л – лекции
ПЗ – практические занятия
СР – самостоятельная работа
ПА – промежуточная аттестация

3.2.3.Требования к уровню освоения содержания модуля

В результате освоения модуля обучающийся должен:

- знать нормативные правовые акты; организационно-методические, экспертно-аналитические документы, иные руководящие документы и материалы, регулирующие девелоперскую деятельность;
- уметь анализировать наилучшего использования (bestandhighestuse);
- уметь проводить анализировать основные финансовые показатели;
- уметь анализировать и оценивать риски проекта;
- владеть методами инвестиционного анализа, используемых в оценке объектов девелопмента;
- владеть навыками использования модели реальных опционов в оценке девелоперских проектов;
- владеть навыками построения алгоритма управления рисками.

Содержание модуля

Тема 1. Разработка идеи девелоперского проекта

Формирование инвестиционного замысла, идеи проекта. Информация, необходимая для формирования инвестиционного замысла. Объем инвестиционных средств. Номенклатура предполагаемой продукции или оказываемых услуг. Предпочтительные варианты размещения. Технико-экономические характеристики объекта. Предварительная проработка целей. Состав и порядок разработки проектной документации. Задание на проектирование. Конкурс проектных организаций. Технико-экономическое обоснование. Выбор площадки. Разработка проектно-сметной документации. Выбор проектных фирм. Задачи проектных фирм. Инжиниринг: проектный, технологический, стоимостной, финансовый, производственный.

Тема 2. Финансирование девелоперских проектов

Основные принципы управления стоимостью проекта. Оценка стоимости проекта. Бюджетирование проекта. Методы контроля стоимости. Отчетность по затратам. Особенности финансирования девелоперских проектов

Тема 3. Оценка и анализ девелоперских проектов

Основные показатели оценки эффективности инвестиционных проектов. Исходные данные для расчета эффективности проекта. Общая схема оценки эффективности. Влияние риска и неопределенности при оценке эффективности проекта. Анализ проектных рисков.

Условия возникновения стоимости: спрос, полезность, дефицитность, возможность передачи прав собственности. Виды стоимости: стоимость в пользовании, стоимость в обмене. Методы оценки недвижимости и девелоперского бизнеса. Основные принципы оценки предприятия как имущественного комплекса

## 4. Учебно-методическое обеспечение (методические материалы)

Обучающийся имеет неограниченный доступ к информационно-образовательной среде университета http://do3.orelsau.ru/

Перечень основной литературы

1. Гровер, Р. Управление недвижимостью. Международный учебный курс: учебник для вузов/ Р. Гровер, М.М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2024. – 347 с. - (Высшее образование). – ISBN 978-5-534-08197-8. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: http://biblio-online.ru/bcode/451292

2. Котляров, М.А. Основы девелопмента недвижимости: монография/ М.А. Котляров. - 2-е изд., испр. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2024. – 160 с. - (Актуальные монографии). – ISBN 978-5-534-09200-4. - Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: http://biblio-online.ru/bcode/454321

3. Котляров, М.А. Основы девелопмента недвижимости: учебное пособие для вузов/ М.А. Котляров. - 2-е изд., испр. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2024. – 160 с. - (Высшее образование). – ISBN 978-5-534-08201-2. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: http://biblio-online.ru/bcode/454269

Перечень рекомендуемой дополнительной литературы:

1. Инновации в инвестиционно-строительной сфере: учебное пособие для академического бакалавриата / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, Д. А. Заварин, Е. И. Рыбнов; под ред. А. Н. Асаула. — М.: Издательство Юрайт, 2018. — 205 с. — (Серия: Университеты России). — ISBN 978-5-534-04964-0. - Режим доступа: https://biblio-online.ru/viewer/066544F3-6459-431D-850F-F3DDE32C6DFE/innovacii-v-investicionno-stroitelnoy-sfere#page/5

2. Котляров, М.А. Экономика недвижимости и развитие территорий. Практикум: практическое пособие для вузов / М.А. Котляров. - Москва: Издательство Юрайт, 2020 – 123 с. - (Высшее образование). – ISBN 978-5-534-13483-4. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: http://biblio-online.ru/bcode/459180

Периодические издания (журналы)

1. Журнал «Архитектура и строительство России»
2. Журнал «Промышленное и гражданское строительство»

Электронно-библиотечные системы, современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы, ресурсы информационно-телекоммуникационной сети Интернет

1. ЭБС издательства «Юрайт» https://biblio-online.ru/ (http://library.orelsau.ru/els-remote-access-by-subscription.php) (неограниченный доступ)
2. ЭБС издательства «Лань» https://e.lanbook.com/ (http://library.orelsau.ru/els-remote-access-by-subscription.php) (неограниченный доступ)
3. Научная электронная библиотека eLIBRARY https://elibrary.ru/defaultx.asp (http://library.orelsau.ru/els-remote-access-by-subscription.php) (открытый доступ)
4. ЭБС «IPRbooks» http://www.iprbookshop.ru/ (http://library.orelsau.ru/els-remote-access-by-subscription.php)
5. Национальный цифровой ресурс «Руконт» https://rucont.ru/chapter/rucont (http://library.orelsau.ru/els-remote-access-by-subscription.php)
6. Электронный каталог (АИБС «МАРК-SQL»): http://library.orelsau.ru/marcweb/ (http://library.orelsau.ru/els-remote-access-by-subscription.php (бессрочно)
7. Российский индекс научного цитирования (РИНЦ) — библиографическая база данных научных публикаций российских учёных на платформе eLibrary.ru ООО «Научная электронная библиотека» Режим доступа https://elibrary.ru/ (открытый доступ)
8. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» - Режим доступа: http://www.consultant.ru (открытый доступ)
9. Научная электронная библиотека. «КиберЛенинка». Режим доступа: http://cyberleninka.ru/ (открытый доступ)
10. Федеральный портал «Российское образование». Режим доступа: http://www.edu.ru (открытый доступ)
11. Федеральный образовательный портал «Единое окно доступа к образовательным ресурсам». Режим доступа: http://window.edu.ru.
12. Официальный сайт Министерства науки и высшего образования Российской Федерации. Режим доступа: http://government.ru/department/388/events/ (открытый доступ)
13. Образовательный портал Орловского ГАУ на платформе eLearningServer 4G, разработчик Hypermethodhttp://80.76.178.26/ срок действия – бессрочно (неограниченный доступ)

## 5. Оценка качества освоения программы

### 5.1. Внутренний мониторинг качества образования

Оценка качества освоения программы проводится в отношении:

- соответствия результатов освоения программы заявленным целям и планируемым результатам обучения;
- соответствия процедуры (процесса) организации и осуществления программы установленным требованиям к структуре, порядку и условиям реализации программы;
- способности Университета результативно и эффективно выполнять деятельность по предоставлению образовательных услуг.

Внутренний мониторинг качества образования по программе проводится в порядке, установленном локальным нормативным актом ФГБОУ ВО Орловский ГАУ.

### 5.2. Промежуточная аттестация

5.2.1. Предусматривается проверка знаний после завершения изучения соответствующего модуля программы.

5.2.2. Для оценки освоения отдельных модулей программы в рамках промежуточной аттестации используется система «зачтено» и «не зачтено».

### 5.3. Итоговая аттестация

5.3.1. Итоговая аттестация осуществляется в форме зачета после освоения всех модулей программы.

5.3.2. Итоговая аттестация проводится аттестационной комиссией, которая оценивает результат выполнения итоговой аттестации и принимает решение о выдаче обучающимся, успешно освоившим программу и прошедшим итоговую аттестацию, сертификата об обучении.

### 5.4. Оценочные материалы

5.4.1. Задания для промежуточной аттестации

Модуль 1. Девелопмент: организация, разработка проекта, управление рисками, оценка

1. Правовые основы деятельности девелоперской компании.
2. Организация девелопмента в компании, стратегия корпоративного управления.
3. Методы оценки интегрального риска портфеля недвижимости девелоперской компании.
4. Основные принципы формирования инвестиционного портфеля.
5. Принципы формирования структуры и функций девелоперской компании.
6. Разработка концепции проекта.
7. Виды и эффективность девелопмента в строительной деятельности.
8. Особенности финансирования девелоперских проектов.
9. Порядок оформления прав собственности девелоперской компании на объекты недвижимости.
10. Основные схемы и источники финансирования деятельности девелоперской компании.
11. Содержание стратегического менеджмента девелоперской компании.
12. Жизненный цикл рынка недвижимости
13. Стратегический анализ портфеля недвижимости девелоперской компании.
14. Финансирование девелопмента - источники, механизмы, методы.
15. Стратегический анализ инвестиционного портфеля девелоперской компании.
16. Модели инвестиционных стратегий девелоперской компании.
17. Бизнес-планирование деятельности девелоперской компании.
18. Правовые основы и схема согласования инвестиционно-строительного проекта.
19. Недвижимость, как объект девелопмента.
20. Организация и управление сложными инвестиционно-строительными проектами.
21. Система договорных отношений между участниками инвестиционно-строительной деятельности. Основные виды договоров (контрактов).
22. Организационная структура девелоперской компании.
23. Оценка эффективности деятельности девелоперской компании.

Модуль 2. Управление инвестиционно-строительными проектами

1. Понятие недвижимости, закрепленное в законодательных документах РФ
2. Сравнительная характеристика недвижимости и акций как объекта инвестирования
3. Сравнительная характеристика недвижимости и корпоративных облигаций

4. Роль, задачи и принципы классификации объектов недвижимости
5. Особенности недвижимости как товара
6. Сравнительная характеристика подходов к определению рыночной стоимости объектов недвижимости
7. Рыночная стоимость недвижимости: понятие, роль и особенности формирования
8. Методы доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
9. Методы затратного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
10. Методы сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости
11. Рынок недвижимости, особенности функционирования
12. Правовая основа регулирования сделок с недвижимостью
13. Договор купли-продажи недвижимости
14. Сегментация рынка недвижимости
15. Основные показатели эффективности функционирования рынка недвижимости
16. Методы руководства проектами и его этапы.
17. Структура управления девелоперскими проектами
18. Определение проекта и его окружения (внешняя среда)
19. Процесс выполнения девелоперского проекта.
20. Управление процессом выполнения проекта.
21. Участники выполнения проекта. Основные функции участников проекта.
22. Основные виды проектов.
23. Процесс планирования проекта. План реализации проекта.
24. Организация выполнения проекта.
25. Общие принципы проекта. Виды контроля.
26. Прогнозирование стоимости проекта. Процесс разработки проекта.
27. Анализ экономических характеристик проекта. Техническое обоснование проекта.
28. Процесс заключения контракта. Типы контрактов.
29. Состав проектной документации. Процесс проектирования проекта.
30. Организационные вопросы проектирования. Разработка и согласование проектных документов. Автоматизация проектных работ.

5.4.2. Задания для итоговой аттестации.

А) Дайте правильный ответ

1. Функции девелопмента -это:
а. организация субсидирования
б. выбор объекта девелопмента
в. профессиональные консультанты

2. Участники девелопмента:
а. организация
б. подрядчики
в. органы самоуправления

3. Виды девелопмента
а. fee-девелопмент
б. земельный девелопмент
в. реконструкция

4. К какой стадии градостроительного проектирования относится проект генерального плана города (поселка):
а. территориальное планирование
б. проект планировки территории

в. градостроительное зонирование

5. Какие зоны устанавливаются при функциональном зонировании территории города в ходе градостроительного проектирования:
а. научная, спортивная, общественно-деловая, торгово-развлекательная, инновационная
б. многоэтажной застройки, усадебной застройки, санитарно-защитные, памятников истории и культуры
в. жилая (селитебная), промышленно- складская, рекреационная, инженерной и транспортной инфраструктуры

6. Структура селитебной зоны города:
а. жилые здания, спортивные комплексы, общественно-административные здания
б. городской округ, административно-планировочный район, жилой район, микрорайон, квартал
в. территории, расположенные в пределах жилых улиц и магистралей

7. Как определить площадь застройки жилого здания:
а. площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя
б. площадь застройки определяется, как сумма площадей квартир жилого здания
в. площадь застройки определяется, как сумма площадей этажей жилого дома

8. Как определить строительный объем жилого дома:
а. строительный объём жилого здания определяется, как объём геометрического тела тех же параметров
б. строительный объём жилого здания определяется как сумма строительного объема выше отметки ± 0,000 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть)
в. строительный объём жилого здания определяется, как площадь застройки, умноженная на высоту здания от планировочной отметки земли

9. Рынок недвижимости – это:
а. рынок неограниченных ресурсов, продавцов и покупателей
б. рынок ограниченных ресурсов, продавцов и покупателей
в. ничто из перечисленного

10. Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:
а. в пользование
б. во владение
в. в распоряжение

Ключ ответов на тесты

| № теста | Ответ | | № теста | Ответ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | б | | 6 | б |
| 2 | б | | 7 | а |
| 3 | а | | 8 | б |
| 4 | а | | 9 | а |
| 5 | в | | 10 | б |

Б) Выполните практическое задание:

1. Зонирование разрешает, а физические характеристики участка идеальны для размещения большого супермаркета или гостиницы. Определите наиболее эффективное использование объекта недвижимости при следующих условиях

| | супермаркет | гостиница |
|---|---|---|
| Стоимость новых улучшений, усл. ед. | 650 000 | 750 000 |
| Чистый операционный доход, усл. ед. | 105 000 | 126 000 |
| Коэффициент капитализации для зданий, % | 12 | 16 |
| Коэффициент капитализации для земли, % | 10 | 10 |

2. Зонирование разрешает, а физические характеристики участка идеальны для размещения театра или торговой магазина. Определите наиболее эффективное использование объекта недвижимости при следующих условиях

| | театр | торговый магазин |
|---|---|---|
| Стоимость новых улучшений, усл. ед. | 950 000 | 800 000 |
| Чистый операционный доход, усл. ед. | 130 000 | 105 000 |
| Коэффициент капитализации для зданий, % | 12 | 12 |
| Коэффициент капитализации для земли, % | 10 | 10 |

3. Определить наиболее эффективное использование земельного участка общей площадью 500 кв. м., расположенного в 8-ой зоне градостроительной ценности г. Орла. Участок находится в частной собственности

| | жилое здание | офисное здание |
|---|---|---|
| Площадь возводимых зданий, кв. м. | 7 000 | 5 000 |
| Стоимость строительства зданий, усл. ед./кв. м. | 200 | 250 |
| Чистый операционный доход, усл. ед. | 2 000 000 | 2700 000 |
| Коэффициент капитализации для зданий, % | 23 | 22 |
| Коэффициент капитализации для земли, % | 20 | 20 |

## 5.5. Критерии оценивания

5.5.1. Промежуточная аттестация:

Оценка «зачтено» ставится, если слушатель демонстрирует содержательный и логично выстроенный ответ, ориентируется в различных теоретических и практических подходах к проблеме.

Оценка «не зачтено» ставится, если слушатель не раскрывает содержание вопроса и демонстрирует отсутствие знаний по изучаемому материалу.

5.5.2. Итоговая аттестация:

Оценка «зачтено» выставляется слушателю, если он набирает 60% и более от максимального количества баллов, выполняет практическое задание.

Оценка «не зачтено» выставляется слушателю, если он набирает количество баллов менее 60% от максимального количества баллов, не выполняет практическое задание.

5.5.3. Программа считается освоенной, если успешно пройдена итоговая аттестация.