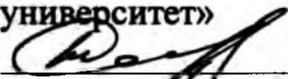


Учреждение образования
«Белорусский государственный экономический университет»

УТВЕРЖДАЮ

Первый проректор учреждения
образования «Белорусский
государственный экономический
университет»

 Т.В. Садовская

«19» 12 2023 г.

Регистрационный № УД5759-23 /уч.

ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ

Учебная программа учреждения высшего образования
по учебной дисциплине для специальности
7-06-0311-01 «Экономика»

Учебная программа составлена на основе ОСВО 7-06-0311-01-2023 для специальности 7-06-0311-01 «Экономика», утвержденного 31.05.2023, регистрационный № 163, и учебного плана учреждения высшего образования по специальности 7-06-0311-01 «Экономика», профилизация «Экономика и управление на рынке недвижимости», утвержденного 12.05.2023 г., регистрационный № 14 МГР-23.

СОСТАВИТЕЛЬ:

Флерко С.Л., доцент кафедры коммерческой деятельности и рынка недвижимости учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», кандидат экономических наук, доцент.

РЕЦЕНЗЕНТЫ:

Красовская В.В., генеральный директор Республиканского унитарного предприятия «Институт недвижимости и оценки»;

Леднева И.А., доцент кафедры экономики торговли и услуг учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», кандидат экономических наук, доцент.

РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:

Кафедрой коммерческой деятельности и рынка недвижимости учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет» (протокол № 3 от 09.11.2023 г.);

Научно-методическим советом учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет» (протокол № 4 от 27.12.2023).

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Трудность улучшения развития строительной отрасли привела к расширению научных и прикладных исследовательских работ в области разработки и внедрения новых форм, способов и систем управления объектами недвижимости в целях увеличения конкурентоспособности и продуктивности их деятельности. Одной из таких форм является девелопмент. Развитие девелопмента в Республике Беларусь – это относительно новый вид бизнеса, появившийся в результате тенденций рыночной экономики из смежных областей бизнеса в сфере недвижимого имущества, инвестиций и строительства. В последние годы появилась новая концепция в экономической терминологии — деятельность в области девелопмента объектов недвижимости. Развитие данной отрасли относится к предпринимательской деятельности, которая связана с изменениями в существующих зданиях, структурах или земельных участках, что ведет к увеличению их рыночной стоимости.

Девелопмент представляет собой новый тип предпринимательской деятельности, связанный с реставрационными, инженерными, строительными и другими работами. После завершения этих работ происходит качественное изменение свойства и увеличивается стоимость объекта недвижимости.

Цель изучения учебной дисциплины — подготовка специалистов в сфере недвижимости, обладающих передовыми знаниями и навыками, способных решать широкий спектр задач, связанных с содержанием деятельности по созданию, эксплуатации и управлению объектами недвижимости.

Задачи изучения учебной дисциплины:

- теоретическая подготовка будущих специалистов коммерции, которая позволила бы им проявлять инициативу и креативность, в том числе в нестандартных ситуациях;
- формирование у студентов целостной системы знаний о недвижимости как финансовом активе;
- ознакомление студентов с нормативно-правовой базой функционирования рынка недвижимости;
- ознакомление студентов с методами и приемами анализа инвестиционных проектов с учетом особенностей недвижимости как объекта инвестиционного актива.
- освоить зарубежный опыт в области девелопмента недвижимости.

Содержание учебной дисциплины «Девелопмент недвижимости» обеспечивает взаимосвязь с такими учебными дисциплинами, как «Управление недвижимостью», «Государственное управление на рынке недвижимости», «Правовое обеспечение бизнеса», «Комплексная оценка недвижимости» и др.

Учебная дисциплина «Девелопмент недвижимости» является дисциплиной компонента учреждения образования учебного плана по специальности 7-06-0311-01 «Экономика», профилизация «Экономика и управление на рынке недвижимости».

В результате изучения учебной дисциплины «Государственное управление на рынке недвижимости» формируется следующая **компетенция**:

СК-1. Быть способным осуществлять анализ функционирования организации для решения экономических, управленческих, научно-исследовательских задач.

В результате изучения учебной дисциплины студент должен:

знать:

- современную методологию управления проектом на рынке недвижимости;
- виды, типы, элементы и характеристики проектов;
- процессы и инструменты управления различными функциональными областями проекта;
- порядок разработки, согласования и утверждения документов на управление объектом недвижимости; порядок проведения подрядных торгов;
- специфику управления объектами недвижимости в ряде стран;

уметь:

- разрабатывать и эффективно исполнять управленческие решения;
- работать с нормативными и правовыми документами при реализации проекта, использовать методы и инструменты планирования и организации работы над проектом;
- анализировать результаты внедрения проекта;
- определять стадии жизненного цикла объекта недвижимости и принятие на этой основе управленческих или инвестиционных решений;
- анализировать тенденции и перспективы развития коммерции в новой экономической среде;
- обосновывать управленческие и инвестиционные решения в части необходимости и целесообразности девелопмента (редевелопмента) объекта недвижимости, территории;

владеть:

- профессиональной экономической и управленческой терминологией и лексикой;
- навыками анализа факторов и рисков коммерции;
- принципами эффективного управления проектами в условиях конкурентной среды;
- навыками профессиональной аргументации при выборе вариантов проекта на рынке недвижимости.

В рамках образовательного процесса по данной учебной дисциплине студент должен приобрести не только теоретические и практические знания, умения и навыки по специальности, но и развивать свой ценностно-личностный, духовный потенциал, сформировать качества патриота и гражданина, готового к активному участию в экономической, производственной, социально-культурной и общественной жизни страны.

Аудиторная работа предусматривает чтение лекций и проведение

семинарских занятий. Контроль знаний студентов осуществляется путем опросов на семинарских занятиях, защиты рефератов, сдачи экзамена.

Форма получения углубленного высшего образования: очная (дневная), заочная.

В соответствии с учебным планом по специальности 7-06-0311-01 «Экономика», профилизация «Экономика и управление на рынке недвижимости» учебная программа рассчитана на 198 часов, из них аудиторных занятий — 62 часа. Распределение по видам занятий: лекции — 24 часа; семинарские занятия — 38 часов.

Трудоемкость учебной дисциплины составляет 6 зачетных единиц.

Форма промежуточной аттестации — экзамен на первом курсе во 2 семестре.

СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

Тема 1. Девелопмент как предпринимательская деятельность на рынке недвижимости

Понятие девелопмента недвижимости и его содержание. Три аспекта девелопмента. Девелопмент как процесс преобразования недвижимости. Девелопмент как способ реализации процесса развития недвижимости от девелоперской идеи до завершения проекта, обеспечивающий наибольший прирост стоимости с наименьшими издержками. Девелопмент как особая предпринимательская деятельность на рынке недвижимости.

Два основных вида девелопмента, различаемых в мировой практике: Fee-development(девелопмент за вознаграждение) и Speculative- development (коммерческий девелопмент). Виды коммерческого девелопмента: Conversion-development, Merchant- development, Land-development, Built-to-suit.

Полный комплекс мероприятий девелопмента: разработка концепции и предварительное рассмотрение проекта, оценка местоположения и технико-экономическое обоснование проекта, проектирование и оценка качества проекта, заключение контрактов и строительство, маркетинг и распоряжение результатами.

Тема 2. Правовая среда девелопмента

Основные нормативно – правовые акты, регулирующие девелопмент: Конституция Республики Беларусь, Гражданский кодекс Республики Беларусь, Кодекс о земле Республики Беларусь, Закон Республики Беларусь 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», Указ Президента Республики Беларусь № 263 от 6 июня 2013 г. «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь», строительные нормы и правила(СНиП), технические кодексы установившейся практики, регулирующие планировку и застройку и др.

Правовое регулирование девелопмента как способа землепользования: категория земель, вид разрешенного использования, градостроительный регламент, правила землепользования и застройки.

Разрешение на строительство. Разрешение на ввод построенного объекта в эксплуатацию. Государственная регистрация недвижимого имущества. Развитие застроенной территории. Комплексное освоение незастроенной территории.

Тема 3. Анализ девелоперского проекта

Основы системного подхода к анализу инвестиционно - строительного проекта. Основные принципы инвестиционного анализа девелоперского проекта. Концепция НЭИ (наиболее эффективное использование) в инвестиционном строительном проекте. Общая схема анализа НЭИ.

Оценка привлекательности региона для девелопмента. Анализ реализуемости местоположения и описание района и города как среды для развития рынка недвижимости. Описание земельного участка.

Формирование инвестиционного замысла проекта и выявление возможных препятствий и ограничений.

Предварительная оценка рыночной реализуемости проекта. Составление портрета целевой группы потребителей. Анализ предпочтений потребителей. Анализ объектов-конкурентов. Прогнозирование динамики цен и спроса на недвижимость.

Предварительная оценка финансовой реализуемости девелоперского проекта. Оценка доходности инвестиций в различные сегменты рынка

Отбор вариантов замысла концепции девелоперского проекта с учетом предварительных результатов инвестиционного анализа.

Концептуальное проектирование и расчет технико-экономических показателей (ТЭП) застройки. Уточнение ценового прогноза и расчет полных (инвестиционных) затрат на девелопмент.

Источники и способы финансирования девелоперских проектов. Паевые инвестиционные фонды и их роль на рынке недвижимости. Краудфандинг как групповые инвестиции в недвижимость. Разработка бизнес-плана инвестиционного проекта

Оценка показателей экономической эффективности проекта с учетом неопределенности. Анализ рисков проекта.

Тема 4. Управление строительством

Поиск подрядчика и проведение подрядных торгов. Подрядные торги на реализацию инвестиционно – строительных проектов различной величины в целом. Проведение торгов на выполнение отдельных этапов инвестиционно – строительных проектов. Торги на выполнение работ по управлению проектом, консультирование, надзор, а также на различные сочетания указанных работ.

Типы строительных контрактов. Контракт с твердой ценой. Контракт с возмещением издержек.

Производство строительных работ. Основной период строительства. Четыре стадии строительства: нулевой цикл, возведение наземной части, отделочные работы, благоустройство.

Ведение исполнительной документации при проведении СМР. Контроль за ходом строительства. Сдача объекта в эксплуатацию.

Тема 5. Девелопмент нежилой и жилой недвижимости

Ленд-девелопмент(девелопмент земли и девелопмент земельных участков) и его формы. Ограничения в процессе ленд – девелопмента.

Обеспечение качественного и количественного соответствия недвижимости интересам производства или потребления как главное требование к девелопменту производственной и коммерческой недвижимости. Определение количества недвижимости различного типа и назначения, необходимого для обеспечения основной деятельности корпорации.

Разработка концепции и предварительное рассмотрение проекта. Оценка местоположения и технико-экономическое обоснование проекта девелопмента недвижимости производственного и коммерческого назначения.

Реконцепция объектов производственно – технического назначения. Ревитализация и реконструкция промышленных зданий и сооружений с изменением их назначения.

Социальные стандарты и их роль в девелопменте недвижимости социально – культурного назначения.

Девелопмент жилой недвижимости и его особенности. Результат девелопмента - возникновение нового объекта жилой недвижимости, удовлетворяющего определенные потребности населения. Перевод помещений из жилого фонда в нежилой и из нежилого в жилой как разновидность развития недвижимости.

Девелопмент объектов недвижимости культурного наследия, его виды и особенности. Ограничения в процессе объектов недвижимости культурного наследия.

Тема 6. Экодевелопмент на рынке недвижимости

Экодевелопмент или зеленое строительство как новое передовое направление, основанное на принципах экологической безопасности и ресурсосбережения в процессе возведения и эксплуатации зданий и придомовых территорий. Принципы зеленого строительства зданий и сооружений: уменьшение вредного и опасного воздействия на окружающую среду; строительство объектов с высокими потребительскими качествами и низкими эксплуатационными издержками; использование экологичных и современных материалов и технологий.

Некоммерческая организация «Международный Совет по зелёному строительству»(World Green Building Council = World GBC) со штаб-квартирой в г. Торонто. Региональные советы стран по зеленому строительству, созданные в форме некоммерческих организаций.

Критерии зеленого строительства: рациональное использование природных ресурсов; энергоэффективность; экологический комфорт; влияние здания на окружающую среду; влияние внешней окружающей среды на здание (условное название)

Экологические стандарты в строительстве. Стандарт оценки экологической эффективности зданий BREEAM (BRE Environmental Assessment Method), разработанный британской компанией BRE Global. Стандарт BREEAM In-Use International. Три категории оценки: оценка технического состояния здания; оценка практик эксплуатации здания; оценка операционной деятельности компании, которая здание занимает (арендатора).

Экологические стандарты LEED (The Leadership in Energy & Environmental Design – Руководство в энергетическом и экологическом проектировании"), разработанные Американским советом по зеленым зданиям(United States Green Building Council - USGBC). Структура стандарта LEED-NC(New Construction – новое строительство): генплан и ландшафт,

сохранение плодородия почвы и защита от эрозии; эффективность водопользования; энергосбережение и охрана атмосферы; материалы и ресурсы; качество среды обитания; инновации и организация проектирования.

Тема 7. Предброкеридж и брокеридж недвижимости

Предброкеридж на рынке недвижимости как краткий маркетинговый анализ концепции объекта и ее соответствия текущим рыночным условиям. Анализ заинтересованности вхождения в проект якорных арендаторов. Анализ существующих проектных решений для строительства аналогичных объектов недвижимости. Рекомендуемые коммерческие условия (ставки аренды или цены продаж на различных стадиях реализации площадей, а также типы договоров). Tenant-mix (состав арендаторов) с указанием конкретных возможных арендаторов на конкретных площадях в составе проекта. Стандартные технические спецификации по каждому якорному помещению, а также группе аналогичных помещений. Маркетинговая кампания и общий план работ по реализации проекта.

Брокеридж недвижимости как оказание посреднических услуг по продаже и сдаче недвижимости в аренду. Поиск арендаторов и покупателей коммерческих площадей (торговой, офисной, складской и др.). Проведение переговоров с арендаторами и покупателями на условиях владельца коммерческой недвижимости. Содействие заключению договора аренды или купли-продажи между владельцем коммерческой недвижимости и арендатором (покупателем). Основные документы брокериджа. Агентский договор брокерской компании с владельцем недвижимости и его содержание. Комплексное досье для потенциальных покупателей и арендаторов с описанием реализуемого объекта, зоны охвата, торгового плана и потенциальных покупателей. Арендный план для проведения базовых арендных ставок брокериджа. Оферта, договор аренды, купли – продажи и их содержание.

**Учебно-методическая карта учебной дисциплины «Девелопмент недвижимости»
для дневной формы получения углубленного высшего образования**

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов					Литература	Форма контроля знаний	
		Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Лабораторные занятия	Количество часов УСП			
						Лекции	ПЗ (СЗ)		
1	Девелопмент как предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	2		4		2	2	[6,7]	Опрос, рефераты
2	Правовая среда девелопмента	2		4		2	2	[1,2,3,4,5]	Опрос, рефераты
3	Анализ девелоперского проекта	2		4		2	2	[7,8]	Опрос, рефераты
4	Управление строительством	4		4			2	[6,10]	Индивидуальное задание
5	Девелопмент нежилой и жилой недвижимости	2		4		2		[6,7]	Индивидуальное задание
6	<u>Экодевелопмент на рынке недвижимости</u>	2		4			2	[7,8]	Индивидуальное задание
7	Предброкеридж и брокеридж недвижимости	2		4				[8,9]	Индивидуальное задание
	Всего часов	16		28		8	10		Экзамен

**Учебно-методическая карта учебной дисциплины «Девелопмент недвижимости»
для заочной формы получения углубленного высшего образования**

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов					Литература	Форма контроля знаний	
		Лекции	Практические Занятия	Семинарские занятия	Лабораторные Занятия	Количество часов УСР			
						Лек- ции			ПЗ (СЗ)
1	Девелопмент как предпринимательская деятельность на рынке недвижимости	2						[6,7]	
2	Правовая среда девелопмента			2				[1,2,3,4, 5]	
3	Анализ девелоперского проекта	2		2				[7,8]	Опрос
4	Управление строительством			2				[6,10]	Опрос
5	Девелопмент нежилой и жилой недвижимости			2				[6,7]	
6	Экодевелопмент на рынке недвижимости	2						[7,8]	Защита реферата
7	Предброкеридж и брокеридж недвижимости			2				[8,9]	
	Всего часов	6		10					Экзамен

ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Методические рекомендации по организации самостоятельной работы по учебной дисциплине «Девелопмент недвижимости»

В овладении знаниями учебной дисциплины важным этапом является самостоятельная работа магистрантов. Рекомендуется бюджет времени для самостоятельной работы в среднем 2—2,5 часа на 2-х часовое аудиторное занятие.

Самостоятельная работа магистрантов предусматривает следующее:

- ознакомление с учебной программой учебной дисциплины;
- ознакомление со списком рекомендуемой литературы по учебной дисциплине, изучение и подбор необходимой основной и дополнительной литературы;
- проработку обзорного лекционного материала и рекомендованной преподавателем специальной литературы;
- подготовку к семинарским занятиям с изучением основной и дополнительной литературы;
- подготовку к выполнению диагностических форм контроля (опросы, защита реферата);
- подготовку к экзамену.

Перечень рекомендуемых средств диагностики

Для диагностики компетенций по учебной дисциплине могут использоваться следующие формы: устная, письменная, устно-письменная и техническая.

К устной форме диагностики компетенций относятся опросы; доклады на семинарских занятиях и др.

К письменной форме диагностики компетенций относятся тесты, контрольные работы, эссе, рефераты, деловые игры и др.

К устно-письменной форме диагностики компетенций относятся презентации, отчеты по домашним заданиям с их устной защитой и др.

К технической форме диагностики компетенций относятся электронные тесты и др.

Нормативно-правовые акты

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь : Кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 № 218-З (в ред. от 31.12.2021 г.) // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2023.

2. Кодекс Республики Беларусь о земле: Кодекс Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 425-З: в ред. Закона Респ. Беларусь от 18 июля 2022 г. № 19-З // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2023.

3. Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества: Постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Респ. Беларусь от 5 июля 2004 г. № 33 с изменениями, внесенными Постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 2 марта 2022 г. № 7 // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2023.

4. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-З: в ред. Закона Респ. Беларусь от 10 октября 2022 г. № 309-З // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2023.

5. О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь. Указ Президента Республики Беларусь № 263 от 6 июня 2013 г. // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2023.

ЛИТЕРАТУРА

Основная:

Караваева, Н. М. Девелопмент недвижимости : учебное пособие / Н. М. Караваева, А. В. Федоров, И. И. Юрасова, Ю. М. Дэви; под общ. ред. А. М. Платонова. – Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2020. – 150 с.

6. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости : учеб. пособие для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2018. — 212 с.

7. Максимов, С. Н. Управление девелопментом недвижимости. Учебник / С.Н. Максимов — Москва : Проспект, 2017. - 336 с.

8. Пейзер, Р., Гамильтон Д. Профессиональный девелопмент недвижимости. Руководство ULI по ведению бизнеса / Ричард Б. Пейзер, Дэвид Гамильтон — Москва, Иванов и Фербер, 2015. — 592 с.

Дополнительная:

7. Микулич, И. М. Экономика недвижимости: учебное пособие для студентов учреждений высшего образования по специальности «Экономика и управление на рынке недвижимости» / И. М. Микулич, И. А. Леднева, А. В. Владыко. - Минск: БГЭУ, 2023. – 373 с.

9. Шерстобитов, А. В. Недвижимость как объект правового регулирования / А. В. Шерстобитов, Е. А. Титоренко // Вестник Белорусского государственного экономического университета. – 2020. – № 6. – С. 108–115.

10. Ларионова В. А. Управление инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов: учебное пособие / В. А. Ларионова, А. М. Платонов, Караваева Н. М. - Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2017. – 200 с.

ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ УВО

Название учебной дисциплины, с которой требуется согласование	Название кафедры	Предложения об изменениях в содержании учебной программы учреждения высшего образования по учебной дисциплине	Решение, принятое кафедрой, разработавшей учебную программу (с указанием даты и номера протокола)
Риск-менеджмент	Кафедра экономики торговли и услуг	Нет 	Учебную программу по учебной дисциплине «Девелопмент недвижимости» рекомендовать к утверждению (протокол № 3 от 09.11.2023 г.)

ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ К УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЕ УВО

на ____ / ____ учебный год

№ п/п	Дополнения и изменения	Основание

Учебная программа пересмотрена и одобрена на заседании кафедры коммерческой деятельности и рынка недвижимости (протокол № _ от _____ 20__ г.)

Заведующий кафедрой
канд. экон. наук, доцент

УТВЕРЖДАЮ
Декан факультета
канд. экон. наук, доцент
