

Учреждение образования “Белорусский государственный экономический университет”

УТВЕРЖДАЮ

Ректор учреждения образования
“Белорусский государственный
экономический университет”

 В.Ю.Шутилин

“ 27 ” 12 20 19 г.

Регистрационный № УД 4193-19 /уч.

ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ

Учебная программа учреждения высшего образования по учебной
дисциплине для специальности
1 2580 01 “Экономика”

Составитель:

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

Ярцев А.И. доцент кафедры коммерческой деятельности и рынка недвижимости учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», кандидат экономических наук, доцент.

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

РЕЦЕНЗЕНТЫ:

РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:

Кафедрой коммерческой деятельности и рынка недвижимости «Белорусский государственный экономический университет» (протокол № от 14 ноября 2019 г.);

Научно-методическим советом учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет» (протокол № 3 от 20. 12. 19).

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Учебная программа учебной дисциплины «Девелопмент недвижимости» разработана для обучающихся по специальности 1 25 80 01 «Экономика» в соответствии с образовательным стандартом специальности и типовым планом.

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.

Немногие виды деятельности так разнообразны, как работа девелопера недвижимости. Это разносторонний бизнес, охватывающий разные виды деятельности: от приобретения, реконструкции и сдачи в аренду существующих зданий до покупки неподготовленной земли и продажи улучшенных участков. Девелоперы инициируют и координируют эту деятельность, преобразуя представленные на бумаге идеи в реальную недвижимость, а также превращают отдельные объекты в комплексные городские районы. Они создают, финансируют и организуют процесс от начала и до конца. Девелоперы берут на себя основные риски по созданию или реконструкции недвижимости и могут получить наибольшую выгоду.

Целью учебной дисциплины «Девелопмент недвижимости» является подготовка специалистов в сфере недвижимости, обладающих передовыми знаниями и навыками, способных решать широкий спектр задач, связанных с содержанием деятельности по созданию и эксплуатации объектов недвижимости.

Задачами изучения учебной дисциплины являются:

- 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 и ипотеки;
- ознакомление студентов с методами и приемами анализа инвестиционных проектов с учетом особенностей недвижимости как объекта инвестиционного актива.

Учебная дисциплина «Девелопмент недвижимости» опирается на знания и компетенции, полученные при изучении учебных дисциплин «Коммерческая деятельность на рынке недвижимости», «Менеджмент отрасли».

Магистр должен обладать следующими компетенциями:

УК – 3 Проявлять инициативу, в том числе в ситуациях риска, разрешать проблемные ситуации на основе инновационного подхода;

СК – 2 Быть способным осуществлять анализ функционирования объекта недвижимости для решения экономических, управленческих, научно-исследовательских задач.

В результате изучения учебной дисциплины «Девелопмент недвижимости» обучающийся должен:

знать:

- современную методологию управления проектом;
- виды, типы, элементы и характеристики проектов;
- процессы и инструменты управления различными функциональными областями проекта; современные программные средства и
- порядок разработки, согласования и утверждения документов на управление объектом недвижимости; порядок проведения подрядных торгов;

уметь:

- 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 принимать 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.

В соответствии с учебным планом очной формы получения высшего образования по специальности 1 25 80 01 «Экономика» учебная программа «Девелопмент недвижимости» рассчитана на 198 часов, из них аудиторных занятий 62 часа. Распределение по видам занятий: лекций – 24 часа; семинарских занятий – 38 часов.

Форма текущей аттестации – экзамен.

В соответствии с учебным планом заочной формы получения высшего образования по специальности 1 25 80 01 «Экономика» учебная программа «Девелопмент недвижимости» рассчитана на 198 часов, из них аудиторных занятий 16 часов. Распределение по видам занятий: лекций – 6 часов; семинарских занятий – 10 часов.

Форма текущей аттестации – экзамен.

СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

Тема 1. Девелопмент как инвестиционная 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. Инвестиционный анализ

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 ОЧНОЙ ФОРМЫ ПОЛУЧЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов					Иное*	Форма контроля знаний	
		Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Лабораторные занятия	Количество часов			
						Лекции			ПЗ (СЗ)
1	Девелопмент как инвестиционная 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	Инвестиционный анализ	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	Экодевелопмент на рынке недвижимости	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 ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов					Иное*	Форма контроля знаний	
		Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Лабораторные занятия	Количество часов УСР			
						Лекции			ПЗ (СЗ)
1	Девелопмент как инвестиционная деятельность на рынке недвижимости	1						[6,7]	
2	Правовая среда девелопмента	1		2				[1,2,3,4,5]	
3	Инвестиционный анализ	1		2				[7,8]	
4	Управление строительством	1		2				[6,10]	
5	Девелопмент нежилой и жилой недвижимости	1		2				[6,7]	
6	Экодевелопмент на рынке недвижимости							[7,8]	
7	Предброкеридж и брокеридж недвижимости	1		2				[8,9]	
	Всего часов	6		10				Экзамен	

ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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

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

Основными направлениями самостоятельной работы студента являются:

- первоначально подробное ознакомление с программой учебной дисциплины;
- ознакомление со списком рекомендуемой литературы по дисциплине в целом и ее разделам, наличие ее в библиотеке и других доступных источниках, изучение необходимой литературы по теме, подбор дополнительной литературы;
- изучение и расширение лекционного материала преподавателя за счет специальной литературы, консультаций;
- подготовка к практическим занятиям по специально разработанным планам с изучением основной и дополнительной литературы;
- подготовка к выполнению диагностических форм контроля (тесты, контрольные работы, устные опросы и т.п.);
- подготовка к экзамену.

ЛИТЕРАТУРА

Законодательные и нормативные акты

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь. Закон Республики Беларусь от 9 января 2017 г. № 14-З. [Электронный ресурс]. – Режим доступа:<http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 10.10.2019.
2. О развитии предпринимательства: Декрет Президента Республики Беларусь, 23 ноября 2017 г., N 7 // КонсультантПлюс. Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017. – Дата доступа: 26.10.2019.
3. Кодекс Республики Беларусь о земле. Закон Республики Беларусь 23 июля 2008 г. N 425-З. [Электронный ресурс]. – Режим доступа:<http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 10.10.2019.
4. Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» 22 июля 2002 г. № 133-З. [Электронный ресурс]. – Режим доступа:<http://www.pravo.by>. – Дата доступа: 10.10.2019.

5. О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь. Указ Президента Республики Беларусь № 263 от 6 июня 2013 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа:<http://president.gov.by>. – Дата доступа: 10.10.2019.

Основная:

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 стр.

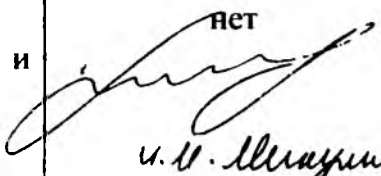
8. Пейзер, Р., Гамильтон Д. Профессиональный девелопмент недвижимости. Руководство ULI по ведению бизнеса / Ричард Б. Пейзер, Дэвид Гамильтон — Москва, Иванов и Фербер, 2015. — 592 с.

Дополнительная:

9. Седель, О.Я. Управление проектами : учебно-методическое пособие / О.Я. Седель, Д.А. Петрукович; Брест. гос. ун-т. имени А.С. Пушкина. – Брест : БрГУ, 2014. – 150 с.

10. Бакулина, А.А. Девелопмент в недвижимости/ А. А. Бакулина М. А. Федотова, Т. В. Тазихина - Москва : КноРус, 2015. – 263с.

ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ УВО

Название учебной дисциплины, 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)
Бизнес-планирование в сфере недвижимости	Экономики торговли и услуг	нет  И. В. Владимиров	Рекомендовать к утверждению (Протокол № 3 от 14.11.2019 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

_____ Л.С. Климченя

УТВЕРЖДАЮ

Директор
Института магистерской
подготовки

_____ О.А. Морозевич