

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Дворникова Татьяна Александровна
Должность: врио проректора по учебно-методической работе
Дата подписания: 28.02.2026 09:01:17
Уникальный программный ключ:
81e4612224154ba92346993825f040a3a128149a



«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ»

«УТВЕРЖДАЮ»

Врио проректора по учебно-методической работе

_____/Л.П. Подболотова /

“17” мая 2024 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.07 Экономический анализ проектов девелопмента

направление подготовки

38.04.02 Менеджмент

профиль **Управление собственностью и устойчивым развитием территорий**

уровень высшего образования

магистратура

квалификация

магистр

Москва
2024



Рабочая программа дисциплины разработана на кафедре менеджмента и управления сельскохозяйственным производством ФГБОУ ВО «ГУЗ» в соответствии со следующими нормативными документами:

– Порядок организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры, утвержденный приказом Минобрнауки России от 06.04.2021 №245.

– Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования по направлению подготовки 38.04.02 Менеджмент (уровень магистратуры), утвержденный приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 12 августа 2020 г. № 952.

Рабочая программа дисциплины составлена в рамках основной профессиональной образовательной программы (ОПОП) высшего образования и учитывает особенности обучения при инклюзивном образовании инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ).

Разработчики:

д.т.н., профессор

/С.П. Коростелев/

Рабочая программа дисциплины рассмотрена и одобрена на заседании кафедры менеджмента и управления сельскохозяйственным производством (протокол № 9 от 13.05.2024 г.).

Заведующий кафедрой

менеджмента и управления сельскохозяйственным производством

д.э.н., доцент

/Н.И. Иванов/

Руководитель ОПОП

д.т.н., профессор

/С.П. Коростелев/



1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, ЕЕ ОБЪЕМ И МЕСТО В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

1.1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.

Цель освоения дисциплины подготовить магистранта к профессиональной деятельности в области оценки имущества и собственности, ознакомление с общей теорией и методологией оценочной деятельности в разных странах, с особенностями методик оценки имущества в Российской Федерации.

Задачи учебной дисциплины:

1. Формирование знаний в области общей методологии стандартизации оценочной деятельности.

2. Освоение навыков и умений в области применения стандартов в практической оценочной деятельности и экспертизе отчетов об оценке имущества.

3. Получение компетенций в области использования международных и российских стандартов в различных сферах деятельности;

4. Формирование умений самостоятельного, творческого использования стандартов оценки в практической деятельности.

Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы приведен в таблице 1.1.

Таблица 1.1 – Планируемые результаты обучения по дисциплине

Компетенция		Индикаторы компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	
Код	Содержание компетенции (или ее части)			
ПК-3	Способен обеспечить реализацию на практике законных прав и обязанностей субъектов производственно-хозяйственной	ПК-3.1 Знает методы определения экономической эффективности внедрения инновационных	<i>В области знания и понимания (А) - знать</i>	
			Знать	Модели экономического анализа проектов девелопмента
			<i>В области интеллектуальных навыков (В) - уметь</i>	
			Уметь	Применять модели экономического анализа проектов девелопмента в зависимости от сложности проекта.
			<i>В области практических навыков (С) - владеть навыками</i>	



Компетенция		Индикаторы компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	
Код	Содержание компетенции (или ее части)			
	деятельности, готовностью руководить трудовым коллективом, толерантно воспринимая социальные, этнические, конфессиональные и культурные различия, осуществлять управление в нестандартных ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения, готов воспитанию в коллективе корпоративной ответственности и этики современных бизнес-процессов. Способен демонстрировать современные методы экономического и финансового анализа территорий, отраслей, предприятий и организаций, объектов недвижимости, для решения оперативных и стратегических задач управления, с помощью вычислительной техники производить оценку содержания управленческой деятельности организации на предмет соответствия действующему законодательству и	технологий организации труда; нормативные правовые акты, регулирующие финансово-хозяйственную деятельность организации; принципы, методы и инструменты проектного управления устойчивым развитием объектов собственности, порядок разработки стратегических и тактических планов финансово-хозяйственной и производственной деятельности организации; правила и нормы охраны труда	Владеть	Навыками экономического анализа проектов девелопмента при изменении и детализации информации по проекту.
		ПК-3.2 Умеет составлять и анализировать финансово-экономическую отчетность организации; принимать организационно-управленческие решения, которые могут привести к повышению ESG эффективности организации	В области знания и понимания (А) - знать	
			Знать	Методики поэтапного анализа проектов девелопмента по методологии ULI
			В области интеллектуальных навыков (В) - уметь	
			Уметь	Проводить поэтапные расчеты эффективности проектов девелопмента и анализировать их результаты
			В области практических навыков (С) - владеть навыками	
			Владеть	Методологией ULI экономического анализа проектов девелопмента, навыками проведения расчетов на основе программного комплекса девелоперской ассоциации ULI.

		Государственный университет по землеустройству		СТО СМК	
Компетенция		Индикаторы компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций		
Код	Содержание компетенции (или ее части)				
	принципам устойчивого развития	ПК-3.3 Владеет навыками ведения учета экономических показателей результатов производственной деятельности организации и ее подразделений, а также учета заключенных договоров; сбора, обработки, анализа и систематизации информации, в том числе по статистическим обследованиям и опросам; разработки системы финансово-экономических показателей организации; составлением экономических разделов планов организации с учетом стратегического управления	В области знания и понимания (А) - знать		
			Знать	Схемы участников проектов девелопмента, их прав и обязанностей	
			В области интеллектуальных навыков (В) - уметь		
			Уметь	Составлять схемы взаимодействия, прав и обязанностей участников проектов девелопмента.	
			В области практических навыков (С) - владеть навыками		
			Владеть	Навыками разработки схем взаимодействия участников проектов девелопмента и распределения обязанностей между ними на основе экономических расчетов по разработанным программным продуктам	

1.2 Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина **Экономический анализ проектов девелопмента** представляет собой дисциплину части, формируемо й участниками образовательного процесса *Б1.В.07* подготовки студентов по направлению 38.04.02 Менеджмент по магистерской программе «*Управление собственностью и устойчивым развитием территорий*».

Логическая и содержательная связь дисциплин, участвующих в формировании представленных в п.1 компетенций, содержится в ниже

представленной таблице:

Компетенция	Предшествующие дисциплины	Данная дисциплина	Последующие дисциплины
ПК-3	Экономика недвижимости; Теория местного самоуправления	Экономический анализ проектов девелопмента.	Зеленая экономика и экодевелопмент; Преддипломная практика; Государственная итоговая аттестация

1.3 Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам занятий) и на самостоятельную работу обучающихся

Общая трудоёмкость дисциплины «Экономический анализ проектов девелопмента» составляет 3 зачётных единицы или 108 академических часов. Дисциплина изучается на 2-ом курсе в 3 семестре на очно-заочном отделении.

Объём дисциплины по видам учебных занятий (в часах)

Объём дисциплины	Всего часов		
	Для очной формы обучения	для заочной формы обучения	очно-заочной формы обучения
Общая трудоёмкость дисциплины		108	108
Контактная работа обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) (всего)		16	16
Аудиторная работа (всего):		16	16
в т. числе:			
Лекции		4	4
Семинары, практические занятия		12	12
Практикумы			
Лабораторные работы			
Курсовое проектирование		КР	КР
Самостоятельная работа обучающихся		65+27	65+27
Вид промежуточной аттестации обучающегося (зачет / экзамен)		Экзамен	Экзамен



2. СОДЕРЖАНИЕ И СТРУКТУРА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

2.1. Содержание учебной дисциплины

Содержание дисциплины включает следующие темы:

Тема 1. Теоретические основы оценки эффективности проектов

Основные положения трудов ученых Лифшица В.Н., Смоляка С.А., Вилевского П.Л. в теории оценки эффективности инвестиционных проектов. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов - эффективность проекта в целом (общественная эффективность), эффективность участия в проекте. Показатели эффективности. Учет риска инвестирования.

Тема 2. Девелопмент земельных участков

Расшифровка понятия «девелопмент». Особенности девелопмента земельных участков: территориальное планирование, градостроительное зонирование, планировка территории, проектирование, возведение и реконструкция объектов капитального строительства. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ). Виды разрешенного использования ЗУ (ВРИ ЗУ). Упрощенный экспресс-анализ эффективности проекта девелопмента ЗУ.

Тема 3. Девелопмент жилой недвижимости

Особенности девелопмента жилой недвижимости. Рынок жилой недвижимости. Особенности финансирования проектов жилой недвижимости. Экстроу-счета. Долевое строительства. Особенности выделения прав на ЗУ для жилищного строительства в Российской Федерации. Права аренды и права застройки. Переход прав аренды к собственникам квартир. Особенности налогообложения квартир, мест общего пользования (МОП) и земельных участков под многоквартирным домом (МКД).

Тема 4. Упрощенный анализ эффективности проекта жилой недвижимости

Определение потенциального дохода. Расчет чистого операционного дохода. определение максимального размера долгосрочного кредита от реализацию проекта. Резерв на операционные расходы на период сдачи в аренду. Выплата кредитов на время строительства. Основные показатели эффективности проекта. Общая норма доходности. Текущая доходность. Прибыль от девелопмента.

Тема 5. Особенности девелопмента офисных зданий

Особенности девелопмента офисных зданий. Фактическая и арендуемая площадь по договорам. Стандарт ВОМА по определению арендапригодных



площадей. Основные отличия метода ВОМА. Улучшение недвижимости, сданной в аренду. типы арендной платы: всё включено, чистая арендная плата и арендная плата с пределом расходов. Особенности девелопмента офисных зданий в Российской Федерации. Экологическая сертификация офисных зданий.

Тема 6. Особенности девелопмента торговой недвижимости

Классификация торговой недвижимости. Микрорайонные торговые центры. Районные торговые центры. Окружные торговые центры. Специализированные торговые центры. Региональные торговые центры. Суперрегиональные торговые центры. Зоны обслуживания торгового центра. Технические параметры торгового центра. Арендные ставки. Операционные расходы..

Тема 7. Особенности девелопмента промышленной недвижимости

Классификация промышленных зданий. Складские и логистические комплексы. Производственная недвижимость. Недвижимость комбинированного назначения. Региональные склады, оптовые склады, склады холодильники, логистические центры, склады с высокими стеллажами. Проблемы экологического характера при оценке эффективности промышленной недвижимости. Сертификация промышленной недвижимости по экологическим стандартам

Тема 8. Проектное финансирование в девелопменте

Российская практика проектного финансирования строительства. История и реализации долевого строительства. Переход долевого строительства на экстреоу-счета. Зарубежный опыт финансирования проектов девелопмента. Инвестиционное кредитование. Мусорные облигации. Мезонинное финансирование. Признаки проектного финансирования. Основные этапы проектного финансирования и роль консультанта.

2.2 Структура учебной дисциплины

Таблица 2.1 – Структура учебной дисциплины для очно-заочной формы обучения

Названия содержательных разделов и тем учебной дисциплины	Количество часов						Индикат ор компетен ции	Признак компетенции
	Очно-заочная							
	всего	в том числе						
		лек.	пр.	ла б.	ин д.	СРС		
1	2	3	4	5	6	7	8	9

		Государственный университет по землеустройству					СТО СМК	
Названия содержательных разделов и тем учебной дисциплины	Количество часов						Индикат ор компетен ции	Признак компетенции
	Очно-заочная							
	всего	в том числе						
		лек.	пр.	ла б.	ин д.	СРС		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Тема 1. Теоретические основы оценки эффективности проектов	9,5	0,5	1			8	ПК-3.1	А
							ПК-3.2	А
							ПК-3.3	А
Тема 2. Девелопмент земельных участков	9,5	0,5	1			8	ПК-3.1	А, В, С
							ПК-3.2	А, В, С
							ПК-3.3	А, В, С
Тема 3. Девелопмент жилой недвижимости	9,5	0,5	1			8	ПК-3.1	А, В, С
							ПК-3.2	А, В, С
							ПК-3.3	А, В, С
Тема 4. Упрощенный анализ эффективности проекта жилой недвижимости	9,5	0,5	1			8	ПК-3.1	А, В, С
							ПК-3.2	А, В, С
							ПК-3.3	А, В, С
Тема 5. Особенности девелопмента офисных зданий	10,5	0,5	2			8	ПК-3.1	А, В, С
							ПК-3.2	А, В, С
							ПК-3.3	А, В, С
Тема 6. Особенности девелопмента торговой недвижимости	10,5	0,5	2			8	ПК-3.1	А, В, С
							ПК-3.2	А, В, С
							ПК-3.3	А, В, С
Тема 7. Особенности девелопмента промышленной недвижимости	10,5	0,5	2			8	ПК-3.1	А, В, С
							ПК-3.2	А, В, С
							ПК-3.3	А, В, С
Тема 8. Проектное финансирование в девелопменте	11,5	0,5	2			9	ПК-3.1	А, В, С
							ПК-3.2	А, В, С
							ПК-3.3	А, В, С
Экзамен	27					27	ПК-3.1	А, В, С
							ПК-3.2	А, В, С
							ПК-3.3	А, В, С
Всего часов	108	4	12			65+27		

Основными этапами формирования указанных компетенций при изучении студентами дисциплины являются последовательное изучение содержательно связанных между собой *разделов (тем)* учебных занятий. Изучение каждого раздела (темы) предполагает овладение студентами необходимыми компетенциями. Результат аттестации студентов на различных этапах формирования компетенций показывает уровень освоения компетенций студентами.

2.3 Распределение контактной работы



Распределение контактной работы по видам занятий приведено в таблицах 2.2.-2.3.

Таблица 2.2 – Лекции, их содержание и объем в часах

Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
T.1	Л.1	Тема 1. Теоретические основы оценки эффективности проектов Основные положения трудов Лифшица В.Н., Смоляка С.А., Вилевского П.Л. в теории оценки эффективности инвестиционных проектов. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов - эффективность проекта в целом (общественная эффективность), эффективность участия в проекте. Показатели эффективности. Учет риска инвестирования.	0,5	3
T.2	Л.1	Тема 2. Девелопмент земельных участков Расшифровка понятия «девелопмент». Особенности девелопмента земельных участков: территориальное планирование, градостроительное зонирование, планировка территории, проектирование, возведение и реконструкция объектов капитального строительства. Градостроительный план земельного участкам (ГПЗУ). Виды разрешенного использования ЗУ (ВРИ ЗУ). Упрощенный экспресс-анализ эффективности проекта девелопмента ЗУ..	0,5	3

		Государственный университет по землеустройству		СТО СМК	
Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очно-заочная ФО		
			Объем	Семестр	
1	2	3	4	5	
T.3	Л.1	Тема 3. Девелопмент жилой недвижимости Особенности девелопмента жилой недвижимости. Рынок жилой недвижимости. Особенности финансирования проектов жилой недвижимости. Экстроу-счета. Долевое строительства. Особенности выделения прав на ЗУ для жилищного строительства в Российской федерации. Права аренды и права застройки. Переход прав аренды к собственникам квартир. Особенности налогообложения квартир, мест общего пользования (МОП) и земельных участков под многоквартирным домом (МКД).	0,5	3	
T.4	Л.1	Тема 4. Упрощенный анализ эффективности проекта жилой недвижимости Определение потенциального дохода. Расчет чистого операционного дохода. определение максимального размера долгосрочного кредита от реализацию проекта. Резерв на операционные расходы на период сдачи в аренду. Выплата кредитов на время строительства. Основные показатели эффективности проекта. Общая норма доходности. Текущая доходность. Прибыль от девелопмента.	0,5	3	

		Государственный университет по землеустройству		СТО СМК	
Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очно-заочная ФО		
			Объем	Семестр	
1	2	3	4	5	
T.5	Л.2	Тема 5. Особенности девелопмента офисных зданий Особенности девелопмента офисных зданий. Фактическая и арендуемая площадь по договорам. Стандарт ВОМА по определению арендапригодных площадей. Основные отличия метода ВОМА. Улучшение недвижимости, сданной в аренду. типы арендной платы: всё включено, чистая арендная плата и арендная плата с пределом расходов. Особенности девелопмента офисных зданий в Российской Федерации. Экологическая сертификация офисных зданий.	0,5	3	
T.6	Л.2	Тема 6. Особенности девелопмента торговой недвижимости Классификация торговой недвижимости. Микрорайонные торговые центры. Районные торговые центры. Окружным торговые центры. Специализированные торговые центры. Региональные торговые центры. Суперрегиональные торговые центры. Зоны обслуживания торгового центра. Технические параметры торгового центра. Арендные ставки. Операционной расходы	0,5	3	
T.7	Л.2	Тема 7. Особенности девелопмента промышленной недвижимости Классификация промышленных зданий. Складские и логистические комплексы. Производственная недвижимость. Недвижимость комбинированного назначения. Региональные склады, оптовые склады, склады холодильники, логистические центры, склады с высокими стеллажами. Проблемы экологического характера при оценке эффективности промышленной недвижимости. Сертификация промышленной недвижимости по экологическим стандартам	0,5	3	
T.8	Л.2	Тема 8. Проектное финансирование в девелопменте Российская практика проектного финансирования строительстве. История и реализации долевого строительства. Переход долевого строительства на экстроу-счета. Зарубежный опыт финансирования проектов девелопмента. Инвестиционное кредитование. Мусорные облигации. Мезонинное финансирование. Признаки проектного финансирования. Основные этапы проектного финансирования и роль консультанта.	0,5	3	

		Государственный университет по землеустройству		СТО СМК	
Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очно-заочная ФО		
			Объем	Семестр	
1	2	3	4	5	
		Общий объем дисциплины за 1 семестр	4	3	

Таблица 2.3 – Практические (или семинарские) занятия, их содержание и объем в часах

Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очно-заочная ФО	
			Объем	Семестр
1	2	3	4	5
T.1	ПР1	Тема 1. Теоретические основы оценки эффективности проектов Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов - эффективность проекта в целом (общественная эффективность), эффективность участия в проекте. Показатели эффективности. Учет риска инвестирования.	1	3
T.2	ПР1	Тема 2. Девелопмент земельных участков Градостроительный план земельного участкам (ГПЗУ). Виды разрешенного использования ЗУ (ВРИ ЗУ). Упрощенный экспресс-анализ эффективности проекта девелопмента ЗУ.	1	3
T.3	ПР2	Тема 3. Девелопмент жилой недвижимости Долевое строительства. Особенности выделения прав на ЗУ для жилищного строительства в Российской Федерации. Права аренды и права застройки. Переход прав аренды к собственникам квартир. Особенности налогообложения квартир, мест общего пользования (МОП) и земельных участков под многоквартирным домом (МКД).	1	3

		Государственный университет по землеустройству		СТО СМК	
Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очно-заочная ФО		
			Объем	Семестр	
1	2	3	4	5	
T.4	ПР2	Тема 4. Упрощенный анализ эффективности проекта жилой недвижимости Определение потенциального дохода. Расчет чистого операционного дохода. определение максимального размера долгосрочного кредита от реализации проекта. Резерв на операционные расходы на период сдачи в аренду. Выплата кредитов на время строительства. Основные показатели эффективности проекта. Общая норма доходности. Текущая доходность. Прибыль от девелопмента.	1	3	
T.5	ПР3	Тема 5. Особенности девелопмента офисных зданий Стандарт БОМА по определению арендапригодных площадей. Основные отличия метода БОМА. Улучшение недвижимости, сданной в аренду. типы арендной платы: всё включено, чистая арендная плата и арендная плата с пределом расходов. Особенности девелопмента офисных зданий в Российской Федерации. Экологическая сертификация офисных зданий.	2	3	
T.6	ПР4	Тема 6. Особенности девелопмента торговой недвижимости Классификация торговой недвижимости. Микрорайонные торговые центры. Зоны обслуживания торгового центра. Технические параметры торгового центра. Арендные ставки. Операционной расходы	2	3	
T.7	ПР5	Тема 7. Особенности девелопмента промышленной недвижимости Классификация промышленных зданий. Складские и логистические комплексы. Производственная недвижимость. Недвижимость комбинированного назначения. Проблемы экологического характера при оценке эффективности промышленной недвижимости. Сертификация промышленной недвижимости по экологическим стандартам	2	3	

		Государственный университет по землеустройству		СТО СМК	
Номер темы	Номер лекции	Наименование темы Содержание лекции	Очно-заочная ФО		
			Объем	Семестр	
1	2	3	4	5	
T.8	ПР6	Тема 8. Проектное финансирование в девелопменте Российская практика проектного финансирования строительстве. История и реализации долевого строительства. Переход долевого строительства на экстроу-счета. Зарубежный опыт финансирования проектов девелопмента. Инвестиционное кредитование. Мусорные облигации. Мезонинное финансирование. Признаки проектного финансирования. Основные этапы проектного финансирования и роль консультанта.	2	3	
		Общий объем дисциплины за 1 семестр	12	3	

2.3 Распределение самостоятельной работы студентов

Распределение самостоятельной работы студентов ОЗФО представлено в виде таблиц 2.4

СРС по дисциплине выполнение реферата, подготовку к текущему контролю и к промежуточной аттестации (экзамен).

Таблица 2.4 – График недельной загрузки СРС студента очно-заочной формы 1 курс

№ недели	1	2	3	4	5	6	7	8	Итого
Подготовка к лекциям	2	2	2	2					8
Подготовка к практическим занятиям				4	4	4	4		12
Работа над индивидуальными заданиями			6	6	6	6	6	6	18
Подготовка к текущему контролю	3	3	3	3	3	4	4	4	27
Подготовка к промежуточной аттестации (зачет)	3	3	3	3	3	4	4	4	27
Итого	8	8	14	18	16	18	18	14	65+27



2.4. Распределение интерактивных видов занятий.

Очная форма обучения.

Объем интерактивных занятий – 4 часов (входит в практические занятия).

Таблица 2.6 – Распределение интерактивных занятий студента ОФО

№ недели	1	2	3	4	5	6	7	8	Всего
Лекции	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Практические занятия				1	1	1	1		4
Всего				1	1	1	1		4

Характеристика интерактивных видов занятий

Интерактивные методы на лекциях:

Мини-лекция, Презентация с обсуждением, Обратная связь, Лекция с заранее запланированными ошибками.

Интерактивные методы на практических занятиях:

Работа в малых группах, коллективный (многостороннее взаимодействие в форме группового общения, в котором принимает участие каждый студент на практическом занятии); коллективно-групповой (работа малых групп соединяется с работой всех присутствующих на семинарском занятии).

Интерактивные методы в самостоятельной работе:

Метод проектов, Метод обучения в парах (спарринг-партнерство).

3. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Общий объем самостоятельной работы студентов по дисциплине включает аудиторную и внеаудиторную самостоятельную работу студентов в течение семестра. Аудиторная самостоятельная работа осуществляется в форме тестирования, а также в процессе выполнения заданий мозгового штурма. Внеаудиторная самостоятельная работа осуществляется в следующих формах: изучения литературы, эмпирических данных по публикациям в виде сценариев принятия решений, подготовке рефератов и докладов, работа с лекционным материалом, самостоятельное изучение отдельных тем дисциплины; поиск и обзор литературы и электронных источников; чтение и изучение учебника и учебных пособий.

Для обеспечения самостоятельной работы обучающихся по дисциплине разработаны: учебные материалы для семинарских занятий и самостоятельной работы размещены на личной странице преподавателя в ЦДМО.

Таблица 3.1 – Перечень вопросов и задач для видов контроля



Наименование темы	Перечень вопросов и задач	Формируемые индикаторы компетенции
Входящий контроль.	Общие требования к проведению оценки недвижимости. Особенности задания на оценку недвижимость. Порядок проведения анализа рынка. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости. Подходы к оценке и их особенности в оценке недвижимости. Положение пункта 25 ФСО-7. Согласование результатов оценки.	ПК-3.1; ПК-3.2; ПК-3.3
Текущий контроль (проводится на всех видах занятий и при проверке конспектов лекций, в устной и письменной форме) Тема 1. Теоретические основы оценки эффективности проектов	Показатели эффективности. Учет риска инвестирования	ПК-3.1; ПК-3.2; ПК-3.3
Тема 2. Девелопмент земельных участков	Особенности девелопмента земельных участков: территориальное планирование, градостроительное зонирование, планировка территории, проектирование, возведение и реконструкция объектов капитального строительства	ПК-3.1; ПК-3.2; ПК-3.3
Тема 3. Девелопмент жилой	Особенности выделения прав на ЗУ для жилищного строительства в Российской Федерации. Права аренды и права застройки.	ПК-3.1; ПК-3.2; ПК-3.3

 Государственный университет по землеустройству		СТО СМК
недвижимости	Переход прав аренды к собственникам квартир. Особенности налогообложения квартир, мест общего пользования (МОП) и земельных участков под многоквартирным домом (МКД).	
Тема 4. Упрощенный анализ эффективности проекта жилой недвижимости	Основные показатели эффективности проекта. Общая норма доходности. Текущая доходность. Прибыль от девелопмента.	ПК-3.1; ПК-3.2; ПК-3.3
Тема 5. Особенности девелопмента офисных зданий	Типы арендной платы: всё включено, чистая арендная плата и арендная плата с пределом расходов. Особенности девелопмента офисных зданий в Российской Федерации. Экологическая сертификация офисных зданий.	ПК-3.1; ПК-3.2; ПК-3.3
Тема 6. Особенности девелопмента торговой недвижимости	Зоны обслуживания торгового центра. Технические параметры торгового центра. Арендные ставки. Операционной расходы.	ПК-3.1; ПК-3.2; ПК-3.3
Тема 7. Особенности девелопмента промышленной недвижимости	Проблемы экологического характера при оценке эффективности промышленной недвижимости. Сертификация промышленной недвижимости по экологическим стандартам	ПК-3.1; ПК-3.2; ПК-3.3
Тема 8. Проектное финансирование в девелопменте	Зарубежный опыт финансирования проектов девелопмента. Инвестиционное кредитование. Мусорные облигации. Мезонинное финансирование. Признаки проектного финансирования. Основные этапы проектного финансирования и роль консультанта.	ПК-3.1; ПК-3.2; ПК-3.3



Подготовка аттестации: (экзамен)	1. Какими нормативными документами регламентируется девелопмент земельных участков? 2. Какие разрешенные виды использования земельных участков Вы знаете? 3. Что такое ГПЗУ и как его получить? 4. Особенности девелопмента земельных участков. 5. Особенности девелопмента многоквартирных домов. 6. Особенности девелопмента индивидуальных жилых домов. 7. Особенности девелопмента офисных зданий. 8. Особенности девелопмента торговых центров. 9. Особенности девелопмента производственной недвижимости. 10. Особенности девелопмента складской недвижимости. 11. Основы проектного финансирования в девелопменте. 12. Этапы анализа проектов девелопмента. 13. Упрощенный расчет эффективности проекта (1-й этап). 14. Анализ дисконтированных денежных потоков периода эксплуатации. (2-й этап) 15. Анализ дисконтированных денежных потоков периода строительства и эксплуатации. (3-й этап) 16. Особенности 4-го этапа	ПК-3.1; ПК-3.2; ПК-3.3
--	---	------------------------



- анализа проекта
девелопмента.
17. Особенности 5-го этапа
анализа проекта
девелопмента.
18. Суть метода/стандарта
ВОМА при определении
арендуемых помещений.
19. Типы арендной платы.
20. Определение
арендопригодных площадей
в торговых центрах.
21. Источники финансирования
проектов девелопмента.
22. Основные участники
инвестиционного проекта.
23. Порядок реализации
проектного
финансирования.
24. Что такое «собственный
капитал проекта» и как его
рассчитать?
25. Как определяется прибыль
девелопера?
26. Источники финансирования
девелоперских проектов?
27. Как определяется
показатель внутренней
ставки доходности проекта -
IRR?
28. Сколько и какие этапы
используются в
методологии ULI?
29. Что такое «проектное
финансирование» и как оно
используется в
девелопменте
коммерческой
недвижимости?
30. Какими нормативными
документами
регламентируется
государственно-частное

	Государственный университет по землеустройству	СТО СМК
	партнерство.	

Таблица 3.2 - Методические указания, используемые при изучении дисциплины

№ п/п	Наименование указаний, пособий	Количество экземпляро в
1	Государственное и муниципальное управление : учебник / под ред. Н. И. Захарова. — Москва : ИНФРА-М, 2019. — 288 с. + Доп. материалы [Электронный ресурс]. — (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-009194-5. - Текст : электронный. - URL:	https://znanium.com/catalog/product/992997 (дата обращения: 10.12.2020).
2	Инвестиции в недвижимость. Оценка и налогообложение.: Учебно-практическое пособие. / Под общ. ред. проф. Коростелева С.П. и проф.. Цыпкина Ю.А.. -М.: Про-Аппрайсер, 2020. -360 с.	30
3	Коростелев С.П. «Методология кадастровой оценки» в (Сетевой ресурс), 10.04.2020. - https://gus.makonn.ru/vitr	Сетевой ресурс
4	Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. – М.: Маросейка, 2009. – 416 стр.разработок и проектов НИУ МГСУ. 2-е издание (электронное), М.: 2017	8

3.1. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Самостоятельная работа студентов (СРС) позволяет предметно выработать аналитические навыки, более осознанно относиться к уровню своей профессиональной подготовки. СРС способствует развитию их мыслительной деятельности, обеспечивает усвоение определенного учебного материала и предоставляет необходимую подготовку для решения конкретных практических задач, входящих в их будущие профессиональные обязанности. СРС направлена на обеспечение индивидуализации при изучении курса, на развитие способностей и возможностей, на персонификацию контроля за качеством обучения.

При подготовке к практическим занятиям, руководствуясь планом и списком рекомендуемой литературы, необходимо изучить тему так, чтобы по каждому из предложенных вопросов студент мог дать развернутый, обстоятельный ответ.



Внеаудиторная самостоятельная работа студентов включает:

- Работа над конспектом лекции
- Подготовка к практическому занятию
- Подготовка к практическому занятию с ИАМ
- Доработка конспекта лекции с применением учебника, методической литературы, дополнительной литературы
- Подбор, изучение, анализ и конспектирование рекомендованной литературы
- Самостоятельное изучение отдельных тем, параграфов
- Подготовка к экзамену

Освоение обучающимся учебной дисциплины «Статистика» предполагает изучение материалов дисциплины на аудиторных занятиях и в ходе самостоятельной работы. Аудиторные занятия проходят в форме лекций, семинаров, практических занятий. Самостоятельная работа включает разнообразный комплекс видов и форм работы обучающихся.

Для успешного освоения учебной дисциплины и достижения поставленных целей необходимо внимательно ознакомиться настоящей рабочей программы учебной дисциплины. Ее может представить преподаватель на вводной лекции или самостоятельно обучающийся использует информацию на официальном Интернет-сайте Университета.

Следует обратить внимание на список основной и дополнительной литературы, которая имеется в электронной библиотечной системе Университет, на предлагаемые преподавателем ресурсы информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Эта информация необходима для самостоятельной работы обучающегося.

Алгоритм деятельности преподавателя и студентов

Этапы деятельности	Содержание деятельности	
	Преподаватель	Студент
Подготовка: определение темы, цели и задач задания	Мотивирует, помогает студенту в постановке коммуникативных задач	Определяет и обсуждает с преподавателем актуальность проблемы; выдвигает совместно с преподавателем гипотезу исследования
Планирование: – определение источников, способов сбора, анализа информации, способов представления результатов; – установление критериев оценки результата и процесса	Корректирует в случае необходимости деятельность студента, предлагает идеи, высказывает предположения	Формулирует задачи и разрабатывает план действий; обсуждает с преподавателем методы исследования



Этапы деятельности	Содержание деятельности	
	Преподаватель	Студент
Сбор информации: наблюдение, работа с справочной литературой, нормативно-правовой, учебной, научной и др.	Наблюдает за деятельностью студента, косвенно руководит его исследовательской деятельностью	Собирает и систематизирует информацию по теме
Анализ информации, формулирование выводов	Корректирует деятельность студента, наблюдает, советует	Анализирует собранную информацию
Оформление работы, подготовка к представлению результатов	Консультирует в оформлении реферата и презентации	Оформляет конечные результаты
Представление задания	Оценивает результаты, процесс исследования по заранее установленным критериям	Представляет результаты исследования по заданию в форме устного представления презентации
Подведение итогов, рефлексия и оценка	Оценивает усилия, использованные и неиспользованные возможности, творческий подход студента.	Участвует в коллективном обсуждении, определяет возможности для продолжения исследования

Методические рекомендации при работе над конспектом лекций

В ходе лекционных занятий необходимо вести конспектирование учебного материала. Обращать внимание на категории, формулировки, раскрывающие содержание тех или иных явлений и процессов, научные выводы и практические рекомендации, положительный опыт в ораторском искусстве. Желательно оставить в рабочих конспектах поля, на которых делать пометки из рекомендованной литературы, дополняющие материал прослушанной лекции, а также подчеркивающие особую важность тех или иных теоретических положений. Задавать преподавателю уточняющие вопросы с целью уяснения теоретических положений, разрешения спорных ситуаций.

Методические рекомендации студентам по самостоятельной работе над изучаемым материалом и при подготовке к практическим занятиям

Планы практических занятий, их тематика, рекомендуемая литература, цель и задачи ее изучения сообщаются преподавателем на вводных занятиях или в методических указаниях по данной дисциплине.

Прежде чем приступить к изучению темы, необходимо прокомментировать основные вопросы плана семинара. Такой подход преподавателя помогает студентам быстро находить нужный материал к каждому из вопросов, не задерживаясь на второстепенном.



Подготовка к практическом занятию включает 2 этапа:

1й – организационный;

2й - закрепление и углубление теоретических знаний.

На первом этапе студент планирует свою самостоятельную работу, которая включает:

- уяснение задания на самостоятельную работу;
- подбор рекомендованной литературы;
- составление плана работы, в котором определяются основные пункты предстоящей подготовки.

Составление плана дисциплинирует и повышает организованность в работе.

Второй этап включает непосредственную подготовку студента к занятию. Начинать надо с изучения рекомендованной литературы. Необходимо помнить, что на лекции обычно рассматривается не весь материал, а только его часть. Остальная его часть восполняется в процессе самостоятельной работы. В связи с этим работа с рекомендованной литературой обязательна. Особое внимание при этом необходимо обратить на содержание основных положений и выводов, объяснение явлений и фактов, уяснение практического приложения рассматриваемых теоретических вопросов. В процессе этой работы студент должен стремиться понять и запомнить основные положения рассматриваемого материала, примеры, поясняющие его, а также разобраться в иллюстративном материале.

Заканчивать подготовку следует составлением плана (конспекта) по изучаемому материалу (вопросу). Это позволяет составить концентрированное, сжатое представление по изучаемым вопросам.

В процессе подготовки к занятиям рекомендуется взаимное обсуждение материала, во время которого закрепляются знания, а также приобретается практика в изложении и разъяснении полученных знаний, развивается речь.

При необходимости следует обращаться за консультацией к преподавателю. Идя на консультацию, необходимо хорошо продумать вопросы, которые требуют разъяснения.

В начале занятия студенты под руководством преподавателя более глубоко осмысливают теоретические положения по теме занятия, раскрывают и объясняют основные положения публичного выступления. В процессе творческого обсуждения и дискуссии вырабатываются умения и навыки использовать приобретенные знания для различного рода ораторской деятельности.

Записи имеют первостепенное значение для самостоятельной работы студентов. Они помогают понять построение изучаемого материала, выделить основные положения, проследить их логику и тем самым проникнуть в творческую лабораторию автора.

Ведение записей способствует превращению чтения в активный процесс, мобилизует, наряду со зрительной, и моторную память. Следует помнить: у студента, систематически ведущего записи, создается свой индивидуальный фонд подсобных материалов для быстрого повторения прочитанного, для мобилизации



накопленных знаний. Особенно важны и полезны записи тогда, когда в них находят отражение мысли, возникшие при самостоятельной работе.

Важно развивать у студентов умение сопоставлять источники, продумывать изучаемый материал.

Большое значение имеет совершенствование навыков конспектирования у студентов.

Преподаватель может рекомендовать студентам следующие основные формы записи: план (простой и развернутый), выписки, тезисы.

Результаты конспектирования могут быть представлены в различных формах.

План – это схема прочитанного материала, краткий (или подробный) перечень вопросов, отражающих структуру и последовательность материала. Подробно составленный план вполне заменяет конспект.

Конспект – это систематизированное, логичное изложение материала источника. Различаются четыре типа конспектов:

- План-конспект – это развернутый детализированный план, в котором достаточно подробные записи приводятся по тем пунктам плана, которые нуждаются в пояснении.
- Текстуальный конспект – это воспроизведение наиболее важных положений и фактов источника.
- Свободный конспект – это четко и кратко сформулированные (изложенные) основные положения в результате глубокого осмысливания материала. В нем могут присутствовать выписки, цитаты, тезисы; часть материала может быть представлена планом.
- Тематический конспект – составляется на основе изучения ряда источников и дает более или менее исчерпывающий ответ по какой-то схеме (вопросу).

Ввиду трудоемкости подготовки к практическим занятиям преподавателю следует предложить студентам алгоритм действий, рекомендовать еще раз внимательно прочитать записи лекций и уже готовый конспект по теме занятия, тщательно продумать свое устное выступление.

На занятии каждый его участник должен быть готовым к выступлению по всем поставленным в плане вопросам, проявлять максимальную активность при их рассмотрении. Выступление должно строиться свободно, убедительно и аргументировано. Преподаватель следит, чтобы выступление не сводилось к репродуктивному уровню (простому воспроизведению текста), не допускается и простое чтение конспекта. Необходимо, чтобы выступающий проявлял собственное отношение к тому, о чем он говорит, высказывал свое личное мнение, понимание, обосновывал его и мог сделать правильные выводы из сказанного. При этом студент может обращаться к записям конспекта и лекций, непосредственно к первоисточникам, использовать знание художественной литературы и искусства, факты и наблюдения современной жизни и т. д.



Вокруг такого выступления могут разгореться споры, дискуссии, к участию в которых должен стремиться каждый. Преподавателю необходимо внимательно и критически слушать, подмечать особенное в суждениях студентов, улавливать недостатки и ошибки, корректировать их знания, и, если нужно, выступить в роли рефери. При этом обратить внимание на то, что еще не было сказано, или поддержать и развить интересную мысль, высказанную выступающим студентом.

В заключение преподаватель, как руководитель, подводит итоги занятий. Он может (выборочно) проверить конспекты студентов и, если потребуется, внести в них исправления и дополнения.

Самостоятельная работа способствует сознательному усвоению, углублению и расширению теоретических знаний; формируются необходимые профессиональные умения и навыки и совершенствуются имеющиеся; происходит более глубокое осмысление методов научного познания конкретной науки, овладение необходимыми умениями творческого познания.

Основными формами самостоятельной работы являются:

- конспектирование лекций и прочитанного источника;
- проработка материалов прослушанной лекции;
- самостоятельное изучение программных вопросов, указанных преподавателем на лекциях и выполнение домашних заданий;
- формулирование тезисов;
- составление аннотаций и написание рецензий;
- обзор и обобщение литературы по интересующему вопросу;
- изучение научной литературы;
- подготовка к семинарским занятиям, зачетам и экзаменам;
- подготовка и защита реферата, электронных презентаций.

Рекомендации по оцениванию устных ответов студентов на семинарских занятиях и выполнении практических заданий.

С целью контроля и подготовки студентов к изучению новой темы в начале каждого практического занятия преподавателем проводится индивидуальный или фронтальный устный опрос по выполненным заданиям предыдущей темы.

Критерии оценки:

- правильность ответа по содержанию задания (учитывается количество и характер ошибок при ответе);
- полнота и глубина ответа (учитывается количество усвоенных фактов, понятий и т.п.);
- сознательность ответа (учитывается понимание излагаемого материала);
- логика изложения материала (учитывается умение строить целостный, последовательный рассказ, грамотно пользоваться специальной терминологией);



- рациональность использованных приемов и способов решения поставленной учебной задачи (учитывается умение использовать наиболее прогрессивные и эффективные способы достижения цели);
- своевременность и эффективность использования наглядных пособий и технических средств при ответе (учитывается грамотно и с пользой применять наглядность и демонстрационный опыт при устном ответе);
- использование дополнительного материала (обязательное условие);
- рациональность использования времени, отведенного на задание (не одобряется затянутость выполнения задания, устного ответа во времени, с учетом индивидуальных особенностей студентов).

Оценка «5» ставится, если студент:

- 1) полно и аргументированно отвечает по содержанию задания;
- 2) обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только по учебнику, но и самостоятельно составленные;
- 3) излагает материал последовательно и правильно.

Оценка «4» ставится, если студент дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для оценки «5», но допускает 1-2 ошибки, которые сам же исправляет.

Оценка «3» ставится, если студент обнаруживает знание и понимание основных положений данного задания, но:

- 1) излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил;
- 2) не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры;
- 3) излагает материал непоследовательно и допускает ошибки.

Оценка «2» ставится, если студент обнаруживает незнание ответа на соответствующее задание, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал. Оценка «2» отмечает такие недостатки в подготовке студента, которые являются серьезным препятствием к успешному овладению последующим материалом.

Методические рекомендации по подготовке научных сообщений

Научное сообщение – творческая исследовательская работа, основанная, прежде всего, на изучении значительного количества научной и иной литературы по теме исследования. Другие методы исследования могут, конечно, применяться (и это должно поощряться), но достаточным является работа с литературными источниками и собственные размышления, связанные с темой.

Цель написания научного сообщения – привитие студенту навыков краткого и лаконичного представления собранных материалов и фактов в



соответствии с требованиями, предъявляемыми к научным отчетам, обзорам и статьям.

При написании необходимо:

- изучить теоретическую литературу по предмету исследования;
- в развернутом виде представить историю и теорию вопроса;
- осветить основные положения темы сообщения;
- указать разные точки зрения на предмет исследования;
- обозначить свое видение проблемы изучения;
- сделать выводы по теме исследования;
- обозначить перспективу изучения проблемы;
- указать литературу по теме исследования;
- приложить глоссарий.

Подготовка сообщения подразумевает самостоятельное изучение студентом нескольких литературных источников (монографий, научных статей и т.д.) по определённой теме, не рассматриваемой подробно на лекции, систематизацию материала и краткое его изложение.

Работа должна быть графически и методически грамотно оформлена. При написании необходимо: а) отобрать учебную и научную литературу по вопросу исследования; б) составить план, в котором следует отразить: *введение*, в котором ставится цель и задачи исследования; *историю и теорию вопроса* (которая может являться составной частью введения или представлять самостоятельную главу); *основную часть работы*; *заключение*, в котором подводятся итоги исследования, а также освещается перспектива дальнейшего изучения проблемы, темы, вопроса; *список литературы, Интернет-ресурсы, глоссарий; приложение* (таблицы, карты и др.) в) при описательном характере темы исследования необходимо осветить точки зрения на проблему ученых, выделить распространенный взгляд на существо проблемы, представить свою точку зрения.

Подготовка презентации по теме научного сообщения

Практические советы для создания эффективной структуры кадра и удобного восприятия при оформлении результатов работы в виде презентации:

- объекты, которые несут сравнительно самостоятельную, отличную от других информацию, следует представить графически;
- объекты можно объединить, пользуясь единой формой, цветом, размером или заключением в рамку;
- при компоновке отдельных кадров необходимо следить, чтобы объекты располагались по всему полю кадра;
- главное содержание и компоненты кадра, расположенные в местах плохого восприятия, выделять эффективными способами: контрастный цвет; черная или цветная рамка; контрастный цвет, заключенный в черную рамку; увеличение размера объекта; не следует применять в кадре большое количество цветов, чтобы не создавать пестроты, которая утомляет зрение. Наименьшее утомление глаз вызывают желтый, желто-зеленый, зеленый и светлые ахроматические цвета. Если



кадр рассматривается с близкого расстояния, цвета могут быть не очень насыщенными с примесью серого, а если кадр изучают с большого расстояния в пределах учебного кабинета, то необходимы яркие насыщенные тона; система окраски должна четко разграничивать отдельные части кадра.

Шкала оценивания презентации

Дескрипторы	Минимальный ответ	Изложенный, раскрытый ответ	Законченный, полный ответ	Образцовый, примерный, достойный подражания ответ
Раскрытие проблемы	Проблема не раскрыта. Отсутствуют выводы	Проблема раскрыта не полностью. Выводы не сделаны и/или выводы не обоснованы	Проблема раскрыта. Проведен анализ проблемы без привлечения дополнительной литературы. Не все выводы сделаны и/или обоснованы	Проблема раскрыта полностью. Проведен анализ проблемы с привлечением дополнительной литературы. Выводы обоснованы
Представление	Представляемая информация логически не связана. Не использованы профессиональные термины	Представляемая информация не систематизирована и/или не последовательна. Использован 1-2 профессиональных термина	Представляемая информация систематизирована и последовательна. Использовано более 2 профессиональных терминов	Представляемая информация систематизирована, последовательна и логически связана. Использовано более 5 профессиональных терминов
Оформление	Не использованы технологии PowerPoint. Больше 4 ошибок в представляемой	Использованы технологии PowerPoint частично. 3-4 ошибки в представляемой	Использованы технологии PowerPoint. Не более 2 ошибок в представляемой	Широко использованы технологии (PowerPoint). Отсутствуют ошибки в представляемой

		Государственный университет по землеустройству			СТО СМК
Дескрипторы	Минимальный ответ	Изложенный, раскрытый ответ	Законченный, полный ответ	Образцовый, примерный, достойный подражания ответ	
	ой информации	информации	информации	информации.	
Нет ответов на вопросы	Только ответы на элементарные вопросы	Ответы на вопросы полные и/или частично полные	Ответы на вопросы полные с приведением примеров и/или пояснений	Нет ответов на вопросы	
Итоговая оценка					

Дескрипторы для поэлементного оценивания сообщения

Уровень 5 – детерминирующая идея отражает глубокое понимание, содержание работы соответствует теме; работа оформлена с высоким качеством, оригинально.

Уровень 4 – основная идея содержательна; работа оформлена хорошо, традиционно.

Уровень 3 – идея ясна, но, возможно, шаблонна; работа оформлена некачественно, имеются методические и технические ошибки.

Уровень 2 – основная идея очевидна, но слишком проста или неоригинальна (вторична), методические и технические ошибки значительны.

Уровень 1 – основная идея поверхностна или заимствована; работа не обладает информационно-образовательными достоинствами.

Уровень 0 – основная идея отсутствует или о ней можно только догадываться.

Критерии и показатели при оценивании сообщения

Критерии	Показатели
Новизна реферированного текста	- актуальность проблемы и темы; - новизна и самостоятельность в постановке проблемы, в формулировании нового аспекта выбранной для анализа проблемы; - наличие авторской позиции, самостоятельность суждений.
Степень раскрытия сущности проблемы	- соответствие плана теме сообщения; - соответствие содержания теме и плану сообщения; - полнота и глубина раскрытия основных понятий проблемы;



Критерии	Показатели
	- обоснованность способов и методов работы с материалом; - умение работать с литературой, систематизировать и структурировать материал; - умение обобщать, сопоставлять различные точки зрения по рассматриваемому вопросу, аргументировать основные положения и выводы.
Обоснованность выбора источников	- круг, полнота использования литературных источников по проблеме; - привлечение новейших работ по проблеме (журнальные публикации, материалы сборников научных трудов и т.д.).
Соблюдение требований к оформлению	- правильное оформление ссылок на используемую литературу; - грамотность и культура изложения; - владение терминологией и понятийным аппаратом проблемы; - соблюдение требований к объему реферата; - культура оформления: выделение абзацев.
Грамотность	- отсутствие орфографических и синтаксических ошибок, стилистических погрешностей; - отсутствие опечаток, сокращений слов, кроме общепринятых; - литературный стиль.

Методические указания по выполнению курсовой работы.

Курсовая работа – это одна из форм учебно-исследовательской работы, ее выполнение является обязательным для всех студентов.

Основной целью выполнения РГР является расширение, углубление знаний студента и формирование у него навыков научно-исследовательской деятельности.

Задачи курсовой работы состоят в систематизации научных знаний; углублении уровня и расширении объема профессионально значимых знаний, умений и навыков; формировании умений и навыков самостоятельной организации научно-исследовательской работы; овладении современными методами поиска, обработки и использования информации.

Тему РГР преподаватель назначает студенту. Тематика РГР должна соответствовать задачам изучения данной дисциплины и подготовки специалистов по данному профилю, предусмотренным в государственном образовательном стандарте.

РГР должна соответствовать следующим **требованиям**:

- быть выполненной на достаточном теоретическом уровне;



- включать анализ не только теоретического, но и эмпирического материала;
- основываться на результатах самостоятельного исследования, если этого требует тема;
- иметь обязательные самостоятельные выводы и в заключении работы;
- иметь необходимый объем;
- быть оформленной по стандарту и выполненной в указанные сроки.

При выборе темы студент должен **учитывать**: её актуальность, познавательный интерес к ней, возможность последующего более глубокого исследования проблемы (написание дипломной работы).

РГР должна включать: *титульный лист, содержание, введение, основная часть, состоящая из глав и параграфов, заключение, список использованной литературы, приложение*.

РГР может быть оценена на «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно». Оценка проставляется на титульном листе с подписью научного руководителя

Критериями оценки работы являются:

- актуальность и степень разработанности темы;
- творческий подход и самостоятельность в анализе, обобщениях и выводах;
- полнота охвата первоисточников и исследовательской литературы;
- уровень овладения методикой исследования;
- научная обоснованность и аргументированность обобщений, выводов и рекомендаций;
- научный стиль изложения;
- соблюдение всех требований к оформлению курсовой работы и сроков ее исполнения.

Текущий и итоговый контроль успеваемости по дисциплине
Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов освоения образовательной программы в рамках учебной дисциплины

3.2. Задания на самостоятельную работу

Задания на самостоятельную работу по теме 1

Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов

Цель: Изучить основные положения методических рекомендаций

Содержание:

1. Ответы на контрольные вопросы.
2. Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта
3. Подготовка презентации в MS PowerPoint



4.Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам

5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения по вопросам статистики.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: табл.3.1

Отчетность: конспект лекций, реферат, задачи

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: основные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 2

Виды разрешенного использования ЗУ (ВРИ ЗУ)

Цель: изучить виды разрешенного использования ЗУ в законодательстве РФ

Содержание:

1.Решение тестов, ответы на контрольные вопросы.

2.Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта

3.Подготовка презентации в MS PowerPoint

4.Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам

5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: табл.3.1

Отчетность: конспект лекций, реферат, задачи

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: основные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 3

Особенности выделения прав на ЗУ для жилищного строительства в Российской Федерации

Цель: получить представление об особенностях выделения прав на ЗУ для жилищного строительства

1.Решение тестов, ответы на контрольные вопросы.

2.Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта

3.Подготовка презентации в MS PowerPoint

4.Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам

5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.



Задания: табл.3.1.

Отчетность: конспект лекций, тесты

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: основные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 4

Основные показатели эффективности девелоперского проекта.

Цель: Изучить основные показатели эффективности девелоперского проекта жилой недвижимости

Содержание:

- 1.Решение тестов, ответы на контрольные вопросы.
- 2.Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта
- 3.Подготовка презентации в MS PowerPoint
- 4.Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам
5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: табл.3.1

Отчетность: конспект лекций, тесты

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: основные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 5

Стандарт ВОМА по определению арендапригодных площадей.

Цель: Изучить Стандарт ВОМА по определению арендапригодных площадей.

Содержание:

- 1.Решение тестов, ответы на контрольные вопросы.
- 2.Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта
- 3.Подготовка презентации в MS PowerPoint
- 4.Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам
5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: табл.3.1

Отчетность: конспект лекций, решение тестов

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: основные и дополнительные



Задания на самостоятельную работу по теме 6

Технические параметры торгового центра. Арендные ставки.
Операционной расходы.

Цель: Изучить технические параметры торговых центров, включая арендные ставки и операционной расходы.

Содержание:

1. Решение тестов, ответы на контрольные вопросы.
2. Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта
3. Подготовка презентации в MS PowerPoint
4. Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам
5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: табл.3.1

Отчетность: конспект лекций, реферат.

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: основные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 7

Классификация промышленных зданий.

Цель: иметь представление о классификации промышленных зданий

Содержание:

1. Решение тестов, ответы на контрольные вопросы.
2. Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта
3. Подготовка презентации в MS PowerPoint
4. Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам
5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения.

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: табл.3.1

Отчетность: конспект лекций, тесты

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: основные и дополнительные

Задания на самостоятельную работу по теме 8

Основные этапы проектного финансирования и роль консультанта

Цель: рассмотреть основные этапы проектного финансирования и роль консультанта в этом процессе.

Содержание:



1. Решение тестов, ответы на контрольные вопросы.
2. Проработка конспектов лекций, обязательной и дополнительной литературы с составлением конспекта
3. Подготовка презентации в MS PowerPoint
4. Изучение материалов лекций, подготовка к семинарам
5. Конспектирование, изучение рекомендуемой литературы, подготовка письменного сообщения.
6. Расчетно-графическая работа

Срок выполнения: к экзаменационной сессии.

Ориентировочный объем сообщения: не менее пяти страниц.

Задания: табл.3.1

Отчетность: конспект лекций, реферат, тесты

Метод оценки: пятибалльная.

Источники: основные и дополнительные

3.3 Оценка самостоятельной работы студентов (КСР)

Контроль самостоятельной работы (КСР) – вид контактной внеаудиторной работы обучающихся по образовательной программе. КСР осуществляется преподавателем по результатам отчетов студентов. Оценка КСР выставляется по пятибалльной системе в отдельную ведомость и учитывается при аттестации студентов по дисциплине в период зачетно-экзаменационной сессии.

3.4 Задания для самостоятельной работы

Вопросы для опроса

Цель опроса – выяснить объем знаний студентов по изученному разделу дисциплины.

Проверяемые компетенции:

Код и наименование профессиональной компетенции	Код и наименование индикатора профессиональной компетенции
---	--

	Государственный университет по землеустройству	СТО СМК
ПК-3. Способен обеспечить реализацию на практике законных прав и обязанностей субъектов производственно-хозяйственной деятельности, готовностью руководить трудовым коллективом, толерантно воспринимая социальные, этнические, конфессиональные и культурные различия, осуществлять управление в нестандартных ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения, готов воспитанию в коллективе корпоративной ответственности этики современных бизнес-процессов. Способен демонстрировать современные методы экономического и финансового анализа территорий, отраслей, предприятий и организаций объектов недвижимости, для решения оперативных и стратегических задач управления, с помощью вычислительной техники производить оценку содержания управленческой деятельности организации на предмет соответствия действующему законодательству и принципам устойчивого развития.	ПК-3.1 Знает методы определения экономической эффективности внедрения инновационных технологий организации труда; нормативные правовые акты, регулирующие финансово-хозяйственную деятельность организации; принципы, методы и инструменты проектного управления устойчивым развитием объектов собственности, порядок разработки стратегических и тактических планов финансово- хозяйственной и производственной деятельности организации; правила и нормы охраны труда ПК-3.2 Умеет составлять и анализировать финансово-экономическую отчетность организации; принимать организационно-управленческие решения, которые могут привести к повышению ESG эффективности организации ПК-3.3 Владеет навыками ведения учета экономических показателей результатов производственной деятельности организации и ее подразделений, а также учета заключенных договоров; сбора, обработки, анализа и систематизации информации, в том числе по статистическим обследованиям и опросам; разработки системы финансово-экономических показателей организации; составлением экономических разделов планов организации с учетом стратегического управления	

Какие разрешенные виды использования земельных участков Вы знаете?

Что такое ГПЗУ и как его получить?

Особенности девелопмента земельных участков.

Особенности девелопмента многоквартирных домов.

Особенности девелопмента индивидуальных жилых домов.

Особенности девелопмента офисных зданий.

Особенности девелопмента торговых центров.

Особенности девелопмента производственной недвижимости.

Особенности девелопмента складской недвижимости.

Основы проектного финансирования в девелопменте.

Этапы анализа проектов девелопмента.

Упрощенный расчет эффективности проекта (1-й этап).

Анализ дисконтированных денежных потоков периода эксплуатации. (2-й этап)

Анализ дисконтированных денежных потоков периода строительства и эксплуатации. (3-й этап)

Особенности 4-го этапа анализа проекта девелопмента.

Особенности 5-го этапа анализа проекта девелопмента.



Суть метода/стандарта ВОМА при определении арендуемых помещений.

Типы арендной платы.

Определение арендопригодных площадей в торговых центрах.

Источники финансирования проектов девелопмента.

Основные участники инвестиционного проекта.

Порядок реализации проектного финансирования.

Что такое «собственный капитал проекта» и как его рассчитать?

Как определяется прибыль девелопера?

Источники финансирования девелоперских проектов?

Как определяется показатель внутренней ставки доходности проекта -IRR?

Сколько и какие этапы используются в методологии ULI?

Что такое «проектное финансирование» и как оно используется в девелопменте коммерческой недвижимости?

Какими нормативными документами регламентируется государственно-частное партнерство.

Критерии и шкала оценивания опроса

- оценка **«отлично»** выставляется студенту, если дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показана совокупность осознанных знаний по теме, доказательно раскрыты основные положения вопросов; в ответе прослеживается четкая структура, логическая последовательность, отражающая сущность раскрываемых понятий, теорий, явлений. Знание по предмету демонстрируется на фоне понимания его в системе данной науки и междисциплинарных связей. Могут быть допущены недочеты в определении понятий, исправленные студентом самостоятельно в процессе ответа;
 - оценка **«хорошо»** - дан полный, развернутый ответ на поставленный вопрос, показано умение выделить существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ четко структурирован, логичен, изложен литературным языком. Могут быть допущены 2-3 неточности или незначительные ошибки, исправленные студентом с помощью преподавателя.
 - оценка **«удовлетворительно»** дан неполный ответ на поставленный вопрос, не показано умение выделить существенные и несущественные признаки, причинно-следственные связи. Ответ структурирован не четко, нелогичен. Допущены неточности или значительные ошибки.
 - оценка **«неудовлетворительно»** - ответ представляет собой разрозненные знания с существенными ошибками по вопросу. Присутствуют фрагментарность, нелогичность изложения. Студент не осознает связь обсуждаемого вопроса с другими объектами дисциплины. Отсутствуют выводы, конкретизация и доказательность изложения. Речь неграмотная. Дополнительные и уточняющие вопросы преподавателя не приводят к коррекции ответа студента
- или
- Ответ на вопрос полностью отсутствует



или

Отказ от ответа

3.5 Тестовые задания для самоконтроля

Целью тестирования является закрепление, углубление и систематизация знаний студентов, полученных на лекциях и в процессе самостоятельной работы; проведение тестирования позволяет ускорить контроль за усвоением знаний и объективизировать процедуру оценки знаний студента.

Проверяемые компетенции:

Код и наименование профессиональной компетенции	Код и наименование индикатора профессиональной компетенции
ПК-3. Способен обеспечить реализацию на практике законных прав и обязанностей субъектов производственно-хозяйственной деятельности, готовностью руководить трудовым коллективом, толерантно воспринимая социальные, этнические, конфессиональные и культурные различия, осуществлять управление в нестандартных ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения, готов воспитанию в коллективе корпоративной ответственности и этики современных бизнес-процессов. Способен демонстрировать современные методы экономического и финансового анализа территорий, отраслей, предприятий и организаций объектов недвижимости, для решения оперативных и стратегических задач управления, с помощью вычислительной техники производить оценку содержания управленческой деятельности организации на предмет соответствия действующему законодательству и принципам устойчивого развития.	ПК-3.1 Знает методы определения экономической эффективности внедрения инновационных технологий организации труда; нормативные правовые акты, регулирующие финансово-хозяйственную деятельность организации; принципы, методы и инструменты проектного управления устойчивым развитием объектов собственности, порядок разработки стратегических и тактических планов финансово- хозяйственной и производственной деятельности организации; правила и нормы охраны труда ПК-3.2 Умеет составлять и анализировать финансово-экономическую отчетность организации; принимать организационно-управленческие решения, которые могут привести к повышению ESG эффективности организации ПК-3.3 Владеет навыками ведения учета экономических показателей результатов производственной деятельности организации и ее подразделений, а также учета заключенных договоров; сбора, обработки, анализа и систематизации информации, в том числе по статистическим обследованиям и опросам; разработки системы финансово-экономических показателей организации; составлением экономических разделов планов организации с учетом стратегического управления

ТЕСТ № 1

1. Что означает понятие «проект». ...



а) документация, подлежащей рассмотрению, экспертизе и утверждению; б) совокупность действий, направленных на достижение определенных целей; в) и то и другое в зависимости от ситуации.

2. Каков главный показатель в оценке эффективности проектов:

а) Интегральный приведенный эффект (ИПЭ); б) NPV; в) NFV; с) MIRR.

3. Как учитывается риск в оценке эффективности проектов:

а) Исследованием всех возможных сценариев реализации проекта с вычислением показателей эффективности для каждого из них; б) введением дополнительной поправки на риск, учитывающей отличие ожидаемых значений денежных потоков от проектных.; в) показателем NFV; с) показателем IRR.

4. Как учитывается инфляция в оценке эффективности проектов:

а) индексом цен производителей; б) дефлятором ВВП.; в) индексом расходов на проживание; с) паритетом покупательной способности национальной валюты.

Тест 2

1. Главное отличие девелоперских проектов заключается...

а) в учете рисков; б) в структуре и продолжительности денежных потоков проекта и их рисков; в) в учете «стандартных потоков»;

2. Сколько типов недвижимости выделяет теория и практика оценки эффективности девелоперских проектов:

а) 3; б) 5; в) 7 г) 9:

3. В основе девелопмента земельных участков лежит...

а) разработка документации, б) разукрупнение территорий, в) межевании территорий; г) постановка на государственный учет.

4. Право собственности на недвижимость возникает ...

а) после государственной регистрации; б) по договору с момента передачи имущества в) после подписания договора:

5. Совокупность имущественных, юридических отношений, в которых находится физическое или юридическое лицо – это ...

а) собственность б) недвижимость с) имущество:

6. Полномочие – это ...

а) совокупность прав и обязанностей, возникших по воле другого лица б) набор имеющихся у юридического или физического лица прав и обязанностей законодательно за ним закрепленных; в) совокупность прав и обязанностей, определяющих отношения отдельных лиц в обществе:

7. Обременительные условия ...



- а) влияют на стоимость объекта, передаваемого в залог, аренду
- б) влияют на стоимость объекта, продаваемого другому лицу
- с) не влияют на стоимость объекта, передаваемого в залог, аренду

Тест 4

1. Главное отличие девелоперских проектов заключается...

- а) в учете рисков; б) в структуре и продолжительности денежных потоков проекта и их рисков; в) в учете «стандартных потоков»;

2. Сколько типов недвижимости выделяет теория и практика оценки эффективности девелоперских проектов:

- а) 3; б) 5; в) 7 г) 9:

3. Когда принят Градостроительный Кодекс РФ:

- а) 1993г.; б) 1999г.; в) 2004г. г) 2006г.:

4. При инфляции в 4% пенсионные фонды осуществляют инвестиции только в готовую недвижимость, полностью сданную в аренду, с доходностью

- а) 5-6%.; б) **10-12%.**; в) 15-20%. г) 20-30%.

5. В случае если, идет строительство или еще площади не сданы в аренду, инвесторы ориентируются на доходность без учета долгового финансирования

- а) 5-6%.; б) **не менее 15% IRR;** в) не более 30% IRR; г) 15-20%

Тест 5

1. Самый дорогой источник финансирования девелоперского проекта?

- а) долгосрочный кредит; б) строительный кредит; в) собственный капитал проекта (СКП), формируемого девелопером; с) долевое участие граждан.

2. При 4% инфляции хорошие проекты обычно характеризуются следующими показателями доходности девелоперских проектов: текущая доходность?

- а) 5-6%; б) 6-8%; в) 8-10%; с) **10-12%.**

3. При 4% инфляции хорошие проекты обычно характеризуются следующими показателями доходности девелоперских проектов: полная доходность?

- а) 5-6%; б) 6-8%; в) 8-10%; с) **10-11%.**



4. При 4% инфляции хорошие проекты обычно характеризуются следующими показателями доходности девелоперских проектов: IRR без учета долгового финансирования?

а) 5-6%; б) 8-10%; в) 10-12%; г) 12-15%.

5. При 4% инфляции хорошие проекты обычно характеризуются следующими показателями доходности девелоперских проектов: доналоговая IRR инвестора собственного капитала ?

а) 5-6%; б) 8-10%; в) 10-12%; г) 12-15%; д) 16-20%

Критерии и шкала оценки тестовых заданий

Критерии оценивания: Уровень овладения компетенциями в т.ч. - Полнота знаний теоретического контролируемого материала. - Количество правильных ответов.	Кол. правильных ответов, обеспечивающих получение:			
	Зачета	Оценки за экзамен или дифференцированный зачет		
		удовлетворительно	хорошо	отлично
Оцениваемый показатель	От 55% и выше правильных ответов	55% и более правильных ответов	70% и более правильных ответов	85% и более правильных ответов
Количество тестовых заданий:				
15	8	От 8 до 11	От 11 до 13	13 и более
20	11	От 11 до 14	От 14 до 17	17 и более
25	13	От 13 до 18	От 18 до 21	21 и более
26	14	От 14 до 18	От 18 до 22	22 и более
30	16	От 16 до 21	От 21 до 26	26 и более
40	22	От 22 до 28	От 28 до 34	34 и более

3.6. Задания для подготовки к занятиям семинарского типа

Тема 1. Теоретические основы оценки эффективности проектов

Основные положения трудов ученых Лифшица В.Н., Смоляка С.А., Вилевского П.Л. в теории оценки эффективности инвестиционных проектов

Цель и задачи: Разобраться с основополагающими выводами трудов ученых Лифшица В.Н., Смоляка С.А., Вилевского П.Л. в сфере оценки эффективности инвестиционных проектов.



Изучить «Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов 1999 года (вторая редакция)»

Вопросы для обсуждения:

1. Основные положения трудов ученых Лифшица В.Н., Смоляка С.А., Вилевского П.Л. в теории оценки эффективности инвестиционных проектов(<http://docs.cntd.ru/document/1200005634>)
2. Отличие между стоимостной оценкой и оценкой эффективности.
3. Расшифровка понятия «проект».
4. Учет риска инвестирования.
5. Учет инфляции.
6. Определение и виды эффективности ИП.
7. Основные принципы оценки эффективности.
8. Общая схема оценки эффективности.
9. Особенности оценки эффективности на разных стадиях разработки и осуществления проекта

Задания: изучить работы ученых Лифшица В.Н., Смоляка С.А., Вилевского П.Л

Источники: основные и дополнительные

Тема 2. Особенности девелопмента земельных участков

Цель и задачи: Изучить особенности девелопмента земельных участков. Изучить особенности управления земельными ресурсами при реализации проектов девелопмента

Вопросы для обсуждения:

1. Территориальное планирование.
2. Градостроительное зонирование.
3. Планировка территории.
4. Проектирование, возведение и реконструкция объектов капитального строительства.
5. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ).
6. Экономические механизмы управления земельными ресурсами.
7. Теория земельной ренты и её воплощение в нормативно-правовых актах.
8. Система органов государственного и муниципального управления земельными ресурсами.

Задания: изучить ГрК РФ в части земельных участков

Источники: основные и дополнительные

Тема 3. Девелопмент жилой недвижимости

Цель и задачи: Изучить порядок анализа эффективности проектов жилой недвижимости, изучить методы определения прибыли девелопмента жилой недвижимости.



Вопросы для обсуждения:

1. Особенности девелопмента жилой недвижимости.
2. Рынок жилой недвижимости.
3. Особенности финансирования проектов жилой недвижимости.
4. Экстроу-счета.
5. Долевое строительства.
6. Особенности выделения прав на ЗУ для жилищного строительства в Российской Федерации.
7. Права аренды и права застройки.
8. Переход прав аренды к собственникам квартир.
9. Особенности налогообложения квартир, мест общего пользования (МОП) и земельных участков под многоквартирным домом (МКД).

Задания: Сделать презентацию по теме "Девелопмент жилой недвижимости"

Источники: основные и дополнительные

Тема 4. Упрощенный анализ эффективности проекта жилой недвижимости

Цель и задачи: изучить методы и подходы упрощенного анализа эффективности проекта жилой недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Определение потенциального дохода.
2. Расчет чистого операционного дохода.
3. Определение максимального размера долгосрочного кредита от реализацию проекта.
4. Резерв на операционные расходы на период сдачи в аренду.
5. Выплата кредитов на время строительства.
6. Основные показатели эффективности проекта.
7. Общая норма доходности.
8. Текущая доходность.
9. Прибыль от девелопмента.

Задания: Сделать презентацию по теме " Упрощенный анализ эффективности проекта жилой недвижимости "

Источники: основные и дополнительные

Тема 5. Особенности девелопмента офисных зданий

Цель и задачи: изучить особенности девелопмента офисных зданий

Вопросы для обсуждения:

1. Особенности девелопмента офисных зданий.
2. Фактическая и арендуемая площадь по договорам.



3. Стандарт ВОМА по определению арендапригодных площадей.
4. Основные отличия метода ВОМА.
5. Улучшение недвижимости, сданной в аренду.
6. Типы арендной платы: всё включено, чистая арендная плата и арендная плата с пределом расходов.
7. Особенности девелопмента офисных зданий в Российской Федерации.
8. Экологическая сертификация офисных зданий.

Задания: Сделать презентацию по теме " Упрощенный анализ эффективности проекта жилой недвижимости "

Источники: основные и дополнительные

Тема 6. Особенности девелопмента торговой недвижимости

Цель и задачи: изучить особенности девелопмента торговой недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Классификация торговой недвижимости.
2. Микрорайонные торговые центры.
3. Районные торговые центры.
4. Окружным торговые центры.
5. Специализированные торговые центры.
6. Региональные торговые центры.
7. Суперрегиональные торговые центры.
8. Зоны обслуживания торгового центра.
9. Технические параметры торгового центра.
10. Арендные ставки.
11. Операционной расходы.

Задания: Сделать презентацию по теме " Упрощенный анализ эффективности проекта жилой недвижимости "

Источники: основные и дополнительные

Тема 7. Особенности девелопмента промышленной недвижимости

Цель и задачи: Изучить особенности девелопмента промышленной недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Классификация промышленных зданий.
2. Складские и логистические комплексы.
3. Производственная недвижимость.
4. Недвижимость комбинированного назначения.
5. Региональные склады, оптовые склады, склады холодильники, логистические центры, склады с высокими стеллажами.



6. Проблемы экологического характера при оценке эффективности промышленной недвижимости.
7. Сертификация промышленной недвижимости по экологическим стандартам

Задания: Сделать презентацию по теме "Особенности девелопмента промышленной недвижимости "

Источники: основные и дополнительные

Тема 8. Проектное финансирование в девелопменте

Цель и задачи: Изучить теорию и практику проектного финансирования в девелопменте

Вопросы для обсуждения:

1. Российская практика проектного финансирования строительстве.
2. История и реализации долевого строительства.
3. Переход долевого строительства на экстроу-счета.
4. Зарубежный опыт финансирования проектов девелопмента.

Задания: Сделать презентацию по теме " Проектное финансирование в девелопменте "

Источники: основные и дополнительные

3.7. Темы курсовых работ

Проверяемые компетенции:

Код и наименование профессиональной компетенции	Код и наименование индикатора профессиональной компетенции
--	---

	Государственный университет по землеустройству	СТО СМК
ПК-3. Способен обеспечить реализацию на практике законных прав и обязанностей субъектов производственно-хозяйственной деятельности, готовностью руководить трудовым коллективом, толерантно воспринимая социальные, этнические, конфессиональные и культурные различия, осуществлять управление в нестандартных ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения, готов воспитанию в коллективе корпоративной ответственности этики современных бизнес-процессов. Способен демонстрировать современные методы экономического и финансового анализа территорий, отраслей, предприятий и организаций объектов недвижимости, для решения оперативных и стратегических задач управления, с помощью вычислительной техники производить оценку содержания управленческой деятельности организации на предмет соответствия действующему законодательству и принципам устойчивого развития.	ПК-3.1 Знает методы определения экономической эффективности внедрения инновационных технологий организации труда; нормативные правовые акты, регулирующие финансово-хозяйственную деятельность организации; принципы, методы и инструменты проектного управления устойчивым развитием объектов собственности, порядок разработки стратегических и тактических планов финансово- хозяйственной и производственной деятельности организации; правила и нормы охраны труда ПК-3.2 Умеет составлять и анализировать финансово-экономическую отчетность организации; принимать организационно-управленческие решения, которые могут привести к повышению ESG эффективности организации ПК-3.3 Владеет навыками ведения учета экономических показателей результатов производственной деятельности организации и ее подразделений, а также учета заключенных договоров; сбора, обработки, анализа и систематизации информации, в том числе по статистическим обследованиям и опросам; разработки системы финансово-экономических показателей организации; составлением экономических разделов планов организации с учетом стратегического управления	

1. Показатели эффективности. Учет риска инвестирования.
2. Особенности девелопмента земельных участков
3. Особенности девелопмента земельных участков
4. Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ).
5. Особенности девелопмента жилой недвижимости
6. Определение понятия «недвижимость».
7. Единый государственный реестр объектов недвижимости .
8. История возникновения налога на недвижимость.
9. Налогооблагаемая база недвижимости.
10. Особенности девелопмента офисных зданий.
11. Экономические механизмы управления земельными ресурсами
12. Классификация торговой недвижимости
13. Классификация промышленных зданий



Критерии и шкала оценивания курсовой работы являются:

«Отлично» выставляется при наличии в работе полного охвата относящихся к теме нормативных материалов и специальной литературы, наличия творческого подхода к написанию курсовой, проявления студентом эрудиции, владение материалом и элементов научного исследования, правильность и научное обоснование выводов, грамотность текста и стиль его изложения, аккуратность оформления работы, своевременность ее выполнения и представления для проверки.

«Хорошо» выставляется при наличии в работе широкого охвата относящихся к теме нормативных материалов и специальной литературы, наличия творческого подхода к написанию курсовой, научное обоснование выводов, грамотность текста и стиль его изложения, аккуратность оформления работы, своевременность ее выполнения и представления для проверки.

«Удовлетворительно» выставляется при наличии в нормативных материалов и специальной литературы, наличия статистического материала, грамотность текста и стиль его изложения, своевременность ее выполнения и представления для проверки.

«Неудовлетворительно» выставляется при отсутствии в работе обзора относящихся к теме нормативных материалов и специальной литературы, не владение материалом, отсутствия элементов научного исследования.

3.8 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций

Оценка знаний, умений, навыков, характеризующая этапы формирования компетенций по дисциплине «Экономический анализ проектов девелопмента» проводится в форме текущей, рубежной и итоговой (промежуточной) аттестации.

Контроль текущей успеваемости обучающихся – текущая аттестация – проводится в ходе семестра с целью определения уровня усвоения обучающимися знаний; формирования у них умений и навыков; своевременного выявления преподавателем недостатков в подготовке студентов и принятия необходимых мер по ее корректировке; совершенствованию методики обучения; организации учебной работы и оказания обучающимся индивидуальной помощи.

К контролю текущей успеваемости относятся проверка знаний, умений и навыков обучающихся:

- на занятиях;
- по результатам выполнения индивидуальных заданий;
- по результатам проверки качества конспектов лекций и иных материалов;
- по результатам отчета обучающихся в ходе индивидуальной



консультации преподавателя, проводимой в часы самоподготовки, по имеющимся задолженностям.

Контроль за выполнением студентами каждого вида работ может осуществляться поэтапно и служит основанием для предварительной и рубежной аттестации по дисциплине.

Рубежная аттестация обучающихся проводится преподавателем в целях подведения промежуточных итогов текущей успеваемости студентов, анализа состояния учебной работы, выявления неуспевающих, ликвидации задолженностей.

К рубежному контролю относятся проверка знаний, умений и навыков обучающихся:

- по результатам проведения рубежного контроля уровня усвоения знаний (с помощью тестовых заданий);

Промежуточная аттестация по дисциплине проводится с целью выявления соответствия уровня теоретических знаний, практических умений и навыков по дисциплине «Экономический анализ проектов девелопмента» требованиям ФГОС ВО по направлению подготовки (специальности): 38.04.02 Менеджмент в форме экзамена и курсовой работы.

экзамен проводится после завершения изучения дисциплины в объеме рабочей учебной программы. Форма проведения экзамена определяется кафедрой (устный – по билетам, либо путем собеседования по вопросам; письменная работа, тестирование и др.). Оценка по результатам экзамена и курсовой работы – «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

Все виды текущего и рубежного контроля осуществляются на практических занятиях.

Каждая форма контроля по дисциплине включает в себя теоретические вопросы, позволяющие оценить уровень освоения студентами знаний и практические задания, выявляющие степень сформированности умений и навыков.

Процедура оценивания компетенций обучающихся основана на следующих стандартах:

1. Периодичность проведения оценки (на каждом занятии).
2. Многоступенчатость: оценка (как преподавателем, так и студентами группы) и самооценка обучающегося, обсуждение результатов и комплекса мер по устранению недостатков.
3. Единство используемой технологии для всех обучающихся, выполнение условий сопоставимости результатов оценивания.
4. Соблюдение последовательности проведения оценки: предусмотрено, что развитие компетенций идет по возрастанию их уровней сложности, а оценочные средства на каждом этапе учитывают это возрастание.

Краткая характеристика процедуры реализации текущего и итогового контроля по дисциплине для оценки компетенций обучающихся представлена



в таблице:

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика процедуры оценивания компетенций	Представление оценочного средства в фонде
1	Реферат (доклад)	Продукт самостоятельной работы обучающегося, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно-исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее. Доклад - продукт самостоятельной работы обучающегося, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-исследовательской или научной темы. Тематика рефератов (докладов) выдается на занятии, выбор темы осуществляется студентом самостоятельно. Подготовка осуществляется во внеаудиторное время. Результаты озвучиваются на семинарском занятии, регламент – 7 мин. на выступление. В оценивании результатов наравне с преподавателем принимают участие студенты группы.	Темы рефератов (докладов)
3	Курсовая работа	Конечный продукт, получаемый в результате планирования и выполнения комплекса учебных и исследовательских заданий. Позволяет оценить умения обучающихся самостоятельно конструировать свои знания в процессе решения практических задач и проблем, ориентироваться в информационном пространстве; выявлять уровень сформированности аналитических, исследовательских навыков, а также навыков практического и творческого мышления. Может выполняться в	Темы групповых и/или индивидуальных работ

		Государственный университет по землеустройству	СТО СМК
		индивидуальном порядке или группой обучающихся.	
4	Разноуровневые задачи и задания	Выполняются на практических занятиях по темам. а) репродуктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать знание фактического материала (базовые понятия, алгоритмы, факты) и умение правильно использовать специальные термины и понятия, узнавание объектов изучения в рамках определенного раздела дисциплины; б) реконструктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать умения синтезировать, анализировать, обобщать фактический и теоретический материал с формулированием конкретных выводов, установлением причинно-следственных связей.	Комплект типовых задач
5	Устный опрос	Устный опрос по основным терминам может проводиться в начале/конце лекционного или семинарского занятия в течение 15-20 мин. Либо устный опрос проводится в течение всего семинарского занятия по заранее выданной тематике. Выбранный преподавателем студент может отвечать с места либо у доски.	Вопросы по темам/разделам дисциплины
6	Тест	Проводится семинарских занятиях. Позволяет оценить уровень знаний студентами теоретического материала по дисциплине. Осуществляется на бумажных или электронных носителях по вариантам. Количество вопросов в каждом варианте определяется преподавателем. Отведенное время на подготовку определяет преподаватель.	Фонд тестовых заданий
7	Зачет, Экзамен	Проводится в заданный срок, согласно графику учебного процесса. При выставлении оценок учитывается уровень приобретенных компетенций студента. Компонент «знать» оценивается теоретическими вопросами по	Комплект вопросов к зачету, экзамену

		Государственный университет по землеустройству		СТО СМК	
			содержанию дисциплины, компоненты «уметь» и «владеть» - практикоориентированными заданиями. Аудиторное время, отведенное студенту, на подготовку - 60 мин.		

4. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Фонд оценочных средств для промежуточной аттестации по дисциплине Экономический анализ проектов девелопмента включает:

- перечень компетенций, планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы и этапы их формирования;
- описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования;
- описание шкал оценивания;
- критерии и процедуры оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю), характеризующих этапы формирования компетенций;
- методические материалы, определяющие процедуры оценивания;
- типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения (промежуточной аттестации) по дисциплине, характеризующих этапы формирования компетенций и (или) для итогового контроля сформированности компетенции(ий).

Фонд оценочных средств по дисциплине Экономический анализ проектов девелопмента представлен в приложении 1.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная литература:

1. Государственное и муниципальное управление : учебник / под ред. Н. И. Захарова. — Москва : ИНФРА-М, 2019. — 288 с. + Доп. материалы [Электронный ресурс]. — (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-009194-5. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/992997>
2. Инвестиции в недвижимость. Оценка и налогообложение.: Учебно-практическое пособие. / Под общ. ред. проф. Коростелева С.П. и проф.. Цыпкина Ю.А.. -М.: Про-Аппрайсер, 2020. -360 с.

Дополнительная литература:

1. Коростелев С.П. «Методология кадастровой оценки» в (Сетевой ресурс), 10.04.2020. - <https://gus.makonn.ru/vitr>



2. Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью. – М.: Маросейка, 2009. – 416 стр. разработок и проектов НИУ МГСУ. 2-е издание (электронное), М.: 2017

6. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-КОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 6.1 – Описание информационных ресурсов необходимых для освоения дисциплины

№	Адрес сайта и его описание	Перечень материалов представленных на сайте
1.	Портал «Appraiser.Ru. Вестник оценщика» - Портал для оценщиков http://www.appraiser.ru/	Представлена стандарты оценки и форум по обсуждению стандартов
2.	Оценщик.ру - Все для оценки и для оценщика http://www.ocenchik.ru/	Представлена стандарты оценки, статьи и форум по обсуждению стандартов

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

При осуществлении образовательного процесса студентами и профессорско-преподавательским составом используются следующее программное обеспечение: Microsoft Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО).

На практических занятиях студенты осуществляют расчеты и анализ данных в программе Microsoft Office Excel .

Информационные технологии:

- сбор, хранение, систематизация и выдача учебной и научной информации;
- обработка текстовой, графической и эмпирической информации;
- подготовка, конструирование и презентация итогов исследовательской и аналитической деятельности;
- самостоятельный поиск дополнительного учебного и научного материала, с использованием поисковых систем и сайтов сети Интернет, электронных энциклопедий и международных статистических баз данных;



– использование электронной почты преподавателей и обучающихся для рассылки, переписки и обсуждения возникших учебных проблем.

Информационные справочные системы

В ходе реализации целей и задач по дисциплине обучающиеся могут при необходимости использовать возможности информационно-справочных систем, электронных библиотек и архивов.

Информационные справочные системы

В ходе реализации целей и задач по дисциплине обучающиеся могут при необходимости использовать возможности информационно-справочных систем, электронных библиотек и архивов.

Информационно-справочные и информационно-правовые системы: информационно-справочные и поисковые системы Yandex, Google.

Профессиональные базы данных: Справочно-правовая система «КонсультантПлюс», Справочно-правовая система «Гарант»

Электронно-библиотечные системы (ЭБС):

	Адрес сайта и его описание	Перечень материалов представленных на сайте
	https://e.lanbook.com/	Электронно- библиотечная система «Издательство Лань»
	http://znanium.com/	Электронно- библиотечная система ZNANIUM.COM
	https://www.biblio-online.ru/	Электронная библиотечная система «ЭБС ЮРАЙТ»
	http://www.iprbookshop.ru/	Электронно-библиотечная система IPR BOOKS
	https://guz.bibliotech.ru	Электронно-библиотечная система ГУЗ

8. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Для материально-технического обеспечения дисциплины «Экономический анализ проектов девелопмента» используются:

Аудитория 505 для проведения занятий лекционного типа, семинарского типа, курсового проектирования, групповых и индивидуальных консультаций, для текущего контроля и промежуточной аттестации, занятий практического типа:

Рабочее место преподавателя. Рабочие места обучающихся. Стенды образовательные. Мультимедийный проектор. Ноутбук ASUS. Microsoft Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО).

Аудитория 501 (Лаборатория экономических исследований и управленческих технологий) для проведения занятий лекционного типа, семинарского типа, курсового проектирования, групповых и индивидуальных консультаций, для текущего контроля и промежуточной аттестации, занятий практического типа:



Рабочее место преподавателя. Рабочие места обучающихся. Стенды образовательные. Стационарный компьютер – 12 шт. Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО), 1С: Предприятие 8. Комплект для обучения в высших и средних учебных заведениях

Аудитории - помещения для самостоятельной работы обучающихся, имеется подключение к сети «Интернет» и доступ в электронную информационно-образовательную среду:

Аудитория 10-1 (Читальный зал). Рабочие места студентов. Компьютеры 12 шт. Microsoft Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО). Доступна вся учебная и методическая литература, включая доступ к ЭБС.

Аудитории 204-207, 209, 211 (компьютерные классы)

Рабочие места обучающихся. Проекционная панель LG 43UK6390PLG – 1 шт., стационарный компьютер – 9 шт. Моноблок – 1 шт. Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО), Autodesk Education 2019 (Autodesk AutoCAD, Autodesk Revit Architect, Autodesk Civil 3D, Autodesk 3ds MAX – академические лицензии), GRAPHISOFT (ArchiCad 24 Russian, Базовый BIMcloud, MEP Modeler – академические лицензии), Adobe Photoshop, CorelDRAW, Консультант Плюс, Гарант.

Аудитория 501:

Рабочее место преподавателя. Рабочие места обучающихся. Стенды образовательные. Стационарный компьютер – 12 шт. Windows, Microsoft Office (академическая лицензия), Консультант Плюс, Гарант, Adobe Acrobat Reader DC (свободно распространяемое ПО), 1С: Предприятие 8. Комплект для обучения в высших и средних учебных заведениях.

9. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ ДЛЯ ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ

Профессорско-педагогический состав знакомится с психолого-физиологическими особенностями обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, индивидуальными программами реабилитации инвалидов (при наличии). При необходимости осуществляется дополнительная поддержка преподавания тьюторами, психологами, социальными работниками, прошедшими подготовку ассистентами.

В соответствии с методическими рекомендациями Минобрнауки РФ (утв. 8 апреля 2014 г. N АК-44/05вн) в курсе предполагается использовать социально-активные и рефлексивные методы обучения, технологии социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе. Подбор и разработка учебных материалов производятся с учетом предоставления материала в различных формах: аудиальной, визуальной, с использованием специальных технических средств и информационных систем.

Медиа материалы также следует использовать и адаптировать с учетом индивидуальных особенностей обучения лиц с ОВЗ.

Освоение дисциплины лицами с ОВЗ осуществляется с использованием



средств обучения общего и специального назначения (персонального и коллективного использования). Материально-техническое обеспечение предусматривает приспособление аудиторий к нуждам лиц с ОВЗ.

Форма проведения аттестации для студентов-инвалидов устанавливается с учетом индивидуальных психофизических особенностей. Для студентов с ОВЗ предусматривается доступная форма предоставления заданий оценочных средств, а именно:

- в печатной или электронной форме (для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата);
- в печатной форме или электронной форме с увеличенным шрифтом и контрастностью (для лиц с нарушениями слуха, речи, зрения);
- методом чтения ассистентом задания вслух (для лиц с нарушениями зрения).

Студентам с инвалидностью увеличивается время на подготовку ответов на контрольные вопросы. Для таких студентов предусматривается доступная форма предоставления ответов на задания, а именно:

- письменно на бумаге или набором ответов на компьютере (для лиц с нарушениями слуха, речи);
- выбором ответа из возможных вариантов с использованием услуг ассистента (для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата);
- устно (для лиц с нарушениями зрения, опорно-двигательного аппарата).

При необходимости для обучающихся с инвалидностью процедура оценивания результатов обучения может проводиться в несколько этапов.