

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Ашмарина Светлана Игоревна

Должность: Ректор ФГБОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»

Дата подписания: 29.01.2021 13:56:51

Уникальный программный ключ:

59650034d6e3a6baac49b7bd0f8e79fea1433ff3e82f1fc7e9279a031181baba

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Самарский государственный экономический университет»**

Институт национальной и мировой экономики

Кафедра Землеустройства и кадастров

УТВЕРЖДЕНО

Ученым советом Университета

(протокол № 10 от 29 апреля 2020 г.)

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

Наименование дисциплины	Б1.В.ДВ.10.01 Управление проектами развития недвижимости
Основная профессиональная образовательная программа	Направление 21.03.02 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ программа "Кадастр недвижимости"

Методический отдел УМУ

« 16 » 04 2020 г.

Браун / Брасенат

Научная библиотека СГЭУ

« 16 » 04 2020 г.

Браун / Брасенат

Рассмотрено к утверждению

на заседании кафедры Землеустройства и кадастров

(протокол № 8 от 06.03.2020)

Зав. кафедрой А.Г.Власов / А.Г.Власов /

Квалификация (степень) выпускника бакалавр

Содержание (рабочая программа)

Стр.

- 1 Место дисциплины в структуре ОП
- 2 Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе
- 3 Объем и виды учебной работы
- 4 Содержание дисциплины
- 5 Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины
- 6 Фонд оценочных средств по дисциплине

Целью изучения дисциплины является формирование результатов обучения, обеспечивающих достижение планируемых результатов освоения образовательной программы.

1. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина Управление проектами развития недвижимости входит в вариативную часть (дисциплина по выбору) блока Б1. Дисциплины (модули)

Предшествующие дисциплины по связям компетенций: Почвоведение, Инженерная геология, Концепции современного естествознания, Основы землеустройства, Основы кадастра недвижимости, Экономика, Землеустройство, Мониторинг земель, Территориальное планирование, Зонирование территории, Управление земельными ресурсами, Инженерное обустройство территории, Управление государственной и муниципальной собственностью, Экология землепользования, Экономика недвижимости

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе

Изучение дисциплины Управление проектами развития недвижимости в образовательной программе направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций:

Профессиональные компетенции (ПК):

ПК-2 - способностью использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
ПК-2	Знать	Уметь	Владеть (иметь навыки)
	ПК2з1: нормативные документы, регулирующие управление земельными ресурсами при проведении кадастровых и землеустроительных работ; типологию объектов недвижимости	ПК2у1: применять различные критерии классификации земельных ресурсов и объектов недвижимости; прогнозировать их использование	ПК2в1: навыками управления земельными ресурсами и недвижимостью, составления аналитических справок и обзоров, документов
	ПК2з2: нормы и правила застройки территорий; методику оценки качества зданий, сооружений; принципы и методику поведения землеустроительных работ, информационно-кадастровое и правовое обеспечение операций с земельными ресурсами и недвижимостью	ПК2у2: проводить оценку качества и структуры различных зданий, сооружений и земельных ресурсов; использовать основные методы организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ	ПК2в2: навыками организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ; методиками кадастровой и экономической оценки земель и объектов недвижимости

3. Объем и виды учебной работы

Учебным планом предусматриваются следующие виды учебной работы по дисциплине:

Очная форма обучения

Виды учебной работы	Всего час/ з.е.
	Сем 7
Контактная работа, в том числе:	37.15/1.03
Занятия лекционного типа	18/0.5
Занятия семинарского типа	18/0.5
Индивидуальная контактная работа (ИКР)	0.15/0
Групповая контактная работа (ГКР)	1/0.03
Самостоятельная работа, в том числе:	61.85/1.72
Промежуточная аттестация	9/0.25
Вид промежуточной аттестации:	
Зачет	Зач
Общая трудоемкость (объем части образовательной программы): Часы	108
Зачетные единицы	3

заочная форма

Виды учебной работы	Всего час/ з.е.
	Сем 8
Контактная работа, в том числе:	13.15/0.37
Занятия лекционного типа	4/0.11
Занятия семинарского типа	8/0.22
Индивидуальная контактная работа (ИКР)	0.15/0
Групповая контактная работа (ГКР)	1/0.03
Самостоятельная работа, в том числе:	91.85/2.55
Промежуточная аттестация	3/0.08
Вид промежуточной аттестации:	
Зачет	Зач
Общая трудоемкость (объем части образовательной программы): Часы	108
Зачетные единицы	3

4. Содержание дисциплины

4.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий:

Тематический план дисциплины Управление проектами развития недвижимости представлен в таблице.

Разделы, темы дисциплины и виды занятий

Очная форма обучения

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Контактная работа				Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по образовательной программе
		Лекции	Занятия семинарского типа	ИКР	ГКР		
			Практич. занятия				
1.	Раздел 1. Основные понятия управления проектами развития недвижимости	4	4			12	ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2
2.	Раздел 2. Механизмы управления проектами развития недвижимости	8	8			28	ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2, ПК2в1, ПК2в2

3.	Раздел 3. Экономические основы управления проектами развития недвижимости	6	6			21,85	ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2, ПК2в1, ПК2в2
	Контроль	9					
	Итого	18	18	0.15	1	61.85	

заочная форма

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Контактная работа				Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по образовательной программе
		Лекции	Занятия семинарского типа	ИКР	ГКР		
			Практич. занятия				
1.	Раздел 1. Основные понятия управления проектами развития недвижимости		2			20	ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2
2.	Раздел 2. Механизмы управления проектами развития недвижимости	2	2			40	ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2, ПК2в1, ПК2в2
3.	Раздел 3. Экономические основы управления проектами развития недвижимости	2	4			31,85	ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2, ПК2в1, ПК2в2
	Контроль	3					
	Итого	4	8	0.15	1	91.85	

4.2 Содержание разделов и тем

4.2.1 Контактная работа

Тематика занятий лекционного типа

№п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Вид занятия лекционного типа*	Тематика занятия лекционного типа
1.	Раздел 1. Основные понятия управления проектами развития недвижимости	лекция	Экономическая сущность и значение инвестиций в недвижимость
		лекция	Основные понятия и принципы управления проектами развития и обращения недвижимости
2.	Раздел 2. Механизмы управления проектами развития недвижимости	лекция	Последовательность и методы управления проектами развития недвижимости
		лекция	Управление маркетингом девелоперского проекта
		лекция	Управление рисками девелоперского проекта
		лекция	Оценка недвижимости в управлении проектами ее развития
3.	Раздел 3. Экономические основы управления проектами развития недвижимости	лекция	Оценка эффективности проекта развития недвижимости
		лекция	Управление стоимостью девелоперских проектов
		лекция	Финансирование девелоперских проектов

*лекции и иные учебные занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации педагогическими работниками организации и (или) лицами, привлекаемыми организацией к реализации образовательных программ на иных условиях, обучающимся

Тематика занятий семинарского типа

№п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Вид занятия семинарского типа**	Тематика занятия семинарского типа
1.	Раздел 1. Основные понятия управления проектами развития недвижимости	практическое занятие	Экономическая сущность и значение инвестиций в недвижимость
		практическое занятие	Основные понятия и принципы управления проектами развития и обращения недвижимости
2.	Раздел 2. Механизмы управления проектами развития недвижимости	практическое занятие	Последовательность и методы управления проектами развития недвижимости
		практическое занятие	Управление маркетингом девелоперского проекта
		практическое занятие	Управление рисками девелоперского проекта
		практическое занятие	Оценка недвижимости в управлении проектами ее развития
3.	Раздел 3. Экономические основы управления проектами развития недвижимости	практическое занятие	Оценка эффективности проекта развития недвижимости
		практическое занятие	Управление стоимостью девелоперских проектов
		практическое занятие	Финансирование девелоперских проектов

** семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы и иные аналогичные занятия

Иная контактная работа

При проведении учебных занятий СГЭУ обеспечивает развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств (включая при необходимости проведение интерактивных лекций, групповых дискуссий, ролевых игр, тренингов, анализ ситуаций и имитационных моделей, преподавание дисциплин (модулей) в форме курсов, составленных на основе результатов научных исследований, проводимых организацией, в том числе с учетом региональных особенностей профессиональной деятельности выпускников и потребностей работодателей).

Формы и методы проведения иной контактной работы приведены в Методических указаниях по основной профессиональной образовательной программе.

4.2.2 Самостоятельная работа

№п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Вид самостоятельной работы ***
1.	Раздел 1. Основные понятия управления проектами развития недвижимости	- подготовка доклада - подготовка электронной презентации - тестирование
2.	Раздел 2. Механизмы управления проектами развития недвижимости	- подготовка доклада - подготовка электронной презентации - тестирование
3.	Раздел 3. Экономические основы управления проектами развития недвижимости	- подготовка доклада - подготовка электронной презентации - тестирование

*** самостоятельная работа в семестре, написание курсовых работ, докладов, выполнение контрольных работ

5. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

5.1 Литература:

Основная литература

1. Гусакова, Е. А. Основы организации и управления в строительстве в 2 ч. Часть 1 : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / Е. А. Гусакова, А. С. Павлов. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 258 с. — (Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-01724-3. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/433063>

2. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости : учебное пособие для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2019. — 160 с. — (Университеты России). — ISBN 978-5-534-08201-2. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/441121>

3. Павлов, А. С. Основы организации и управления в строительстве в 2 ч. Часть 2 : учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / А. С. Павлов, Е. А. Гусакова. — Москва: Издательство Юрайт, 2019. — 318 с. — (Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-01797-7. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/434136>

Дополнительная литература

Зуб, А. Т. Управление проектами : учебник и практикум для академического бакалавриата / А. Т. Зуб. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 422 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00725-1. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/432818>

Литература для самостоятельного изучения

1. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
2. Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

5.2. Перечень лицензионного программного обеспечения

1. Microsoft Windows 10 Education / Microsoft Windows 7 / Windows Vista Business
2. Office 365 ProPlus, Microsoft Office 2019, Microsoft Office 2016 Professional Plus (Word, Excel, Access, PowerPoint, Outlook, OneNote, Publisher) / Microsoft Office 2007 (Word, Excel, Access, PowerPoint)

5.3 Современные профессиональные базы данных, к которым обеспечивается доступ обучающихся

1. Профессиональная база данных «Мониторинг рынка недвижимости» (Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - <https://portal.rosreestr.ru>)
2. Профессиональная база данных «Фонд данных государственной кадастровой оценки» (Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - <https://rosreestr.ru>)
3. Профессиональная база данных РБК-Недвижимость (Портал «РБК-Недвижимость» - <http://realty.rbc.ru>)
4. Профессиональная база данных «Информационные системы Министерства экономического развития Российской Федерации в сети Интернет» (Портал «Официальная Россия» - <http://www.gov.ru/>)
5. Профессиональная база данных «Финансово-экономические показатели Российской Федерации» (Официальный сайт Министерства финансов РФ - <https://www.minfin.ru/ru/>)
6. Профессиональная база данных «Официальная статистика» (Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики - <http://www.gks.ru/>)

5.4. Информационно-справочные системы, к которым обеспечивается доступ обучающихся

1. Справочно-правовая система «Консультант Плюс»
2. Справочно-правовая система «ГАРАНТ-Максимум».

5.5. Специальные помещения

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран
Учебные аудитории для проведения практических занятий (занятий семинарского типа)	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Учебные аудитории для групповых и индивидуальных консультаций	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Учебные аудитории для текущего контроля и промежуточной аттестации	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Помещения для самостоятельной работы	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Помещения для хранения и профилактического обслуживания оборудования	Комплекты специализированной мебели для хранения оборудования

Для проведения занятий лекционного типа используются демонстрационное оборудование и учебно-наглядные пособия в виде презентационных материалов, обеспечивающих тематические иллюстрации.

6. Фонд оценочных средств по дисциплине Управление проектами развития недвижимости:

6.1. Контрольные мероприятия по дисциплине

Вид контроля	Форма контроля	Отметить нужное знаком «+»
Текущий контроль	Оценка докладов	+
	Устный опрос	+
	Тестирование	+
	Практические задачи	-
	Оценка контрольных работ (для заочной формы обучения)	-
Промежуточный контроль	Зачет	+

Порядок проведения мероприятий текущего и промежуточного контроля определяется Методическими указаниями по основной профессиональной образовательной программе высшего образования, утвержденными Ученым советом ФГБОУ ВО СГЭУ №10 от 29.04.2020г.

6.2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе

Профессиональные компетенции (ПК):

ПК-2 - способностью использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
	Знать	Уметь	Владеть (иметь навыки)
Пороговый	ПК2з1: нормативные документы, регулирующие управление земельными ресурсами при проведении кадастровых и землеустроительных работ; типологию объектов недвижимости	ПК2у1: применять различные критерии классификации земельных ресурсов и объектов недвижимости; прогнозировать их использование	ПК2в1: навыками управления земельными ресурсами и недвижимостью, составления аналитических справок и обзоров, документов
Повышенный	ПК2з2: нормы и правила застройки территорий; методику оценки качества зданий, сооружений; принципы и методику поведения землеустроительных работ, информационно-кадастровое и правовое обеспечение операций с земельными ресурсами и недвижимостью	ПК2у2: проводить оценку качества и структуры различных зданий, сооружений и земельных ресурсов; использовать основные методы организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ	ПК2в2: навыками организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ; методиками кадастровой и экономической оценки земель и объектов недвижимости

6.3. Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Контролируемые планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по программе	Вид контроля/используемые оценочные средства	
			Текущий	Промежуточный
1.	Раздел 1. Основные понятия управления проектами развития недвижимости	ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2	Оценка докладов Устный опрос Тестирование	Зачет
2.	Раздел 2. Механизмы управления проектами развития недвижимости	ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2, ПК2в1, ПК2в2	Оценка докладов Устный опрос Тестирование	Зачет

3.	Раздел 3. Экономические основы управления проектами развития недвижимости	ПК2з1, ПК2з2, ПК2у1, ПК2у2, ПК2в1, ПК2в2	Оценка докладов Устный опрос Тестирование	Зачет
----	------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	-------------------------------------------------	-------

6.4.Оценочные материалы для текущего контроля

Примерная тематика докладов

Раздел дисциплины	Темы
Раздел 1. Основные понятия управления проектами развития недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. Структура инвестиций в недвижимость в РФ 2. Анализ инвестиционной привлекательности рынка недвижимости Самары 3. Девелопмент как инструмент развития рынка земли. 4. Девелопмент как инструмент реализации федеральной целевой программы «Жили-ще». 5. Корпоративное управление проектами развития и обращения недвижимости
Раздел 2. Механизмы управления проектами развития недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> 6. Система и программа управления проектом развития и обращения недвижимости 7. Международный и российский опыт комплексного развития территорий. 8. Многофункциональные комплексы: особенности девелопмента 9. Анализ рынка жилой недвижимости Самары 10. Анализ рынка торговой недвижимости Самары 11. Анализ рынка офисной недвижимости Самары 12. Реклама в управлении проектом развитии недвижимости 13. Управление проектами в условиях глобального кризиса 14. Управление рисками в проекте развития и обращения недвижимости 15. Оценка рисков и перспектив на рынке недвижимости для инвесторов 16. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости. 17. Модель опционов при оценке недвижимости 18. Дисконтирование денежных потоков при оценке стоимости недвижимости
Раздел 3. Экономические основы управления проектами развития недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> 19. Бизнес-планирование и экономическая оценка инвестиционных проектов развития и обращения недвижимости. 20. Методы определения эффективности инвестиционного проекта недвижимости. 21. Управление реализацией инновационных проектов развития и обращения недвижимости. 22. Программа управления объектом недвижимости 23. Современные подходы к управлению проектами развития и обращения недвижимости 24. Системный подход в управлении проектами развития и обращения недвижимости 25. Выбор и обоснование инвестиционной стратегии развития рынка промышленной недвижимости 26. Управление проектом развития недвижимости на примере коттеджного поселка 27. Применение инноваций в проектах развития и обращения недвижимости 28. Государственные программы ипотечного кредитования 29. Государственно-частное партнерство на рынке недвижимости 30. Управление бюджетом проекта развития и обращения недвижимости 31. Финансирование перспективных проектов инфраструктурного и жилищного строительства на основе государственно-частного партнерства. 32. Развитие проектного финансирования в России и Самарской области. 33. Государственно-частное партнерство на рынке недвижимости

Вопросы для устного опроса

Раздел дисциплины	Вопросы
<p>Раздел 1. Основные понятия управления проектами развития недвижимости</p>	<p>Тема 1. Экономическая сущность и значение инвестиций в недвижимость Основные вопросы для обсуждения: 1. Инвестиции в недвижимость и их экономическая сущность. Виды инвестиций. 2. Инвестиции, осуществляемые в форме капитальных вложений. Состав, структура капитальных вложений. Объекты капитальных вложений. 3. Субъекты инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений. Их права и обязанности. 4. Формы и методы государственного регулирования инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений.</p> <p>Тема 2. Основные понятия и принципы управления проектами развития и обращения недвижимости Основные вопросы для обсуждения: 1. Понятие, признаки проекта и его классификации. 2. Портфель проектов. Его виды. 3. Организация девелоперской деятельности. Основные стадии и фазы девелоперского проекта. 4. Жизненный цикл инвестиционного строительного проекта. Жизненный цикл объекта недвижимости. 5. Окружение инвестиционного строительного проекта.</p>
<p>Раздел 2. Механизмы управления проектами развития недвижимости</p>	<p>Тема 3. Последовательность и методы управления проектами развития недвижимости Основные вопросы для обсуждения: 1. Проектный цикл (жизненный цикл проекта). Этапы (фазы) подготовки инвестиционного проекта. 2. Стадии преинвестиционного этапа. 3. Стадии этапа инвестирования 4. Бизнес-план инвестиционного проекта 5. Стадии этапа эксплуатации вновь созданных объектов.</p> <p>Тема 4. Управление маркетингом девелоперского проекта Основные вопросы для обсуждения: 1. Маркетинг проекта, его вертикальная и горизонтальная структуры и составляющие элементы. 2. Маркетинговые исследования, их организация. 3. Разработка маркетинговой стратегии проекта. 4. Формирование концепции и разработка программы маркетинга проекта. 5. Бюджет и реализация маркетинга проекта. 6. Управление маркетингом в рамках управления проектами.</p> <p>Тема 5. Управление рисками девелоперского проекта Основные вопросы для обсуждения: 1. Понятие рисков. Риски девелопмента, их природа и особенности. 2. Виды рисков в управлении проектами развития недвижимости. 3. Анализ и оценка рисков (количественный анализ рисков). Методы анализа и оценки рисков 4. Методы снижения рисков. 5. Управление рисками</p> <p>Тема 6. Оценка недвижимости в управлении проектами ее развития Основные вопросы для обсуждения: 1. Понятие оценки недвижимости. Виды стоимости. 2. Подходы к оценке: затратный, сравнительный, доходный.</p>

	<p>3. Методы оценки недвижимости.</p> <p>4. Оценка недвижимости как этап управления проектами развития недвижимости.</p>
<p>Раздел 3. Экономические основы управления проектами развития недвижимости</p>	<p>Тема 7. Оценка эффективности проекта развития недвижимости Основные вопросы для обсуждения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Общие принципы определения эффективности инвестиционных проектов. 2. Основные показатели, используемые для расчетов эффективности проекта. 3. Система показателей эффективности инвестиционных проектов при переходе к рыночной экономике. 4. Особенности оценки эффективности проектов с учетом факторов риска и неопределенности. <p>Тема 8. Управление стоимостью девелоперских проектов Основные вопросы для обсуждения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Основные принципы управления стоимостью проекта. Основные процессы управления стоимостью проекта. 2. Оценка стоимости проекта. 3. Бюджетирование проекта. 4. Основные стадии проектного финансирования. Способы финансирования проектов 5. Источники финансирования проектов: 6. Контроль за реализацией проекта и финансовые методы, обеспечивающие снижение проектных рисков. <p>Тема 9. Финансирование девелоперских проектов Основные вопросы для обсуждения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Финансирование девелоперских проектов с применением заёмных средств. 2. Особенности финансирования девелоперских проектов, реализуемых с участием государства. 3. Ипотечное кредитование при финансировании жилищного строительства 4. Налогообложение девелопмента

Задания для тестирования по дисциплине для оценки сформированности компетенций
<https://lms2.sseu.ru/course/index.php?categoryid=514>

1. Внешние источники финансирования

- заемные средства
- собственный капитал
- привлеченные средства

2. Максимизация стоимости и сокращение затрат характерна для стадии

- проработки проекта
- осуществления проекта
- постинвестиционной стадии

3. Внутренние источники финансирования

- заемные средства
- собственный капитал
- привлеченные средства

4. Внешние источники финансирования

- заемные средства
- собственный капитал
- привлеченные средства

5. Схема ипотечного кредитования, рассчитанная на коммерческих застройщиков (юридических лиц), которые строят жилье с целью его продажи состоятельным клиентам, включая коммерческие структуры называется

- Ретрокредитинвест
- Форвард-кредитинвест
- Фьючерсинвест
- Комбинвест

6. При какой форме финансирования кредитор не имеет никаких гарантий от заёмщика и принимает на себя все риски, связанные с реализацией проекта?

- финансирование с полным регрессом на заемщика
- финансирование без права регресса на заемщика
- финансирование с ограниченным правом регресса

7. Для какой формы финансирования характерно наличие определенных гарантий или требование определенной формы ограничений ответственности кредиторов проекта?

- финансирование с полным регрессом на заемщика
- финансирование без права регресса на заемщика
- финансирование с ограниченным правом регресса

8. Риск, связанный с привлечением долговых инструментов для финансирования девелоперских проектов называется

- инвестиционным риском
- финансовым риском
- экономическим риском

9. _____ финансирование – это способ кредитования проектов, при котором возврат денежных средств осуществляется за счет денежного потока, генерируемого самим проектом, то есть без привлечения на цели погашения иных источников денежных средств.

10. Период времени от момента начала его реализации до того момента эксплуатации объекта, в котором доходы от эксплуатации становятся равными затратам капитала – это

11. _____ финансирование – это способ кредитования проектов, при котором возврат денежных средств осуществляется за счет денежного потока, генерируемого самим проектом, то есть без привлечения на цели погашения иных источников денежных средств.

12. Одноуровневая схема ипотечного кредитования – это _____ модель

13. Двухуровневая схема ипотечного кредитования – это _____ модель

14. Показатель инвестиционной привлекательности проектов, равный сумме продисконтированных денежных поступлений, отнесенной к инвестиционным затратам – это

15. Установите последовательность определения износа

- А. Определение внешнего износа
- Б. Определение физического неустранимого износа
- В. Определение функционального неустранимого износа
- Г. Определение функционального устранимого износа
- Д. Определение физического устранимого износа

16. Определите последовательность этапов реализации доходного подхода

- А. Определяется действительный валовый доход как разница потенциального валового дохода и платежей, недозагрузки
- Б. Определяется потенциальный валовый доход, который может приносить объект недвижимости
- В. Определяется величина операционных расходов, связанных с функционированием объекта недвижимости
- Г. Чистый операционный доход дисконтируется или капитализируется в зависимости от выбранного метода.

Д. Определяется степень недозагрузки объекта и неплатежей за пользование объектом недвижимости

Е. Определяется чистый операционный доход как разница действительного валового дохода и операционных расходов

17. Принцип ___ в процессе оценки недвижимости отражает непостоянство стоимости недвижимости во времени в результате процессов, проходящих как в самом объекте (физические устаревание, реконструкция и др.), так и в окружающей среде

-доступности

-экономичности

-изменения

-вклада

-прогрессии

18. _____ – это директивный документ, представляющий собой реестр планируемых расходов и доходов с распределением по статьям на соответствующий период времени.

19. Существенным нарушением условий договора, по которому допускается его расторжение в одностороннем порядке соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием, является неисполнение обязательств по строительству, реконструкции объекта недвижимого имущества в срок, предусмотренный данным договором или договором аренды соответствующего земельного участка, либо при отсутствии такого срока в данных договорах в срок, на который выдано разрешение на строительство, реконструкцию этого объекта, в случае, если строительная готовность объекта недвижимого имущества на последний день такого срока составляет менее чем _____ процентов общего объема его строительства, реконструкции, предусмотренного утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией. Ответ написать словом.

20. Существенным нарушением условий договора, по которому допускается его расторжение в одностороннем порядке соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием, является отсутствие по истечении _____ лет со дня заключения данного договора разрешения на строительство, реконструкцию этого объекта недвижимого имущества в случае, если в данном договоре не предусмотрен срок окончания строительства, реконструкции этого объекта. Ответ написать словом.

21. Жизненный цикл инвестиционного проекта включает в себя ___ стадий (Ответ написать цифрой)

Практические задачи (min 20, max 50 + ссылку на ЭИОС с электронным изданием, если имеется)

Раздел дисциплины	Задачи

Тематика контрольных работ

Раздел дисциплины	Темы

6.5. Оценочные материалы для промежуточной аттестации

Фонд вопросов для проведения промежуточного контроля в форме зачета

Раздел дисциплины	Вопросы
Раздел 1. Основные понятия управления проектами развития недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. Инвестиции в недвижимость и их экономическая сущность. 2. Виды инвестиций. 3. Инвестиции, осуществляемые в форме капитальных вложений. Состав и структура капитальных вложений. Объекты капитальных вложений. 4. Субъекты инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений. Отношения между субъектами инвестиционной деятельности. 5. Формы и методы государственного регулирования инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений.
Раздел 2. Механизмы управления проектами развития недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> 6. Понятие, признаки проекта и его классификации. 7. Управление проектами развития недвижимости (девелопмента) как особый вид инвестиционно-строительной деятельности. 8. Портфель проектов. 9. Организация девелоперской деятельности. 10. Основные стадии и фазы девелоперского проекта. 11. Жизненный цикл инвестиционного строительного проекта. 12. Жизненный цикл объекта недвижимости. 13. Окружение инвестиционного строительного проекта. 14. Проектный цикл (жизненный цикл проекта). 15. Этапы (фазы) подготовки инвестиционного проекта. 16. Стадии прединвестиционного этапа. 17. Стадии этапа инвестирования. 18. Стадии этапа эксплуатации вновь созданных объектов: эксплуатация объекта; мониторинг экономических показателей. 19. Маркетинг проекта, его вертикальная и горизонтальная структуры и составляющие элементы. 20. Маркетинговые исследования, их организация. 21. Разработка маркетинговой стратегии проекта. 22. Бюджет и реализация маркетинга проекта. 23. Управление маркетингом в рамках управления проектами. 24. Понятие рисков. Риски девелопмента, их природа и особенности. 25. Виды рисков в управлении проектами развития недвижимости. 26. Анализ и оценка рисков (количественный анализ рисков). 27. Методы анализа и оценки рисков. 28. Методы снижения рисков. 29. Управление риском в течение жизненного цикла проекта. 30. Понятие оценки недвижимости. Виды стоимости. 31. Подходы к оценке: затратный, сравнительный, доходный. Методы оценки недвижимости. 32. Оценка недвижимости как этап управления проектами развития недвижимости. 33. Общие принципы определения эффективности инвестиционных проектов. 34. Эффективность и стоимость девелоперского проекта. 35. Анализ затрат при реализации девелоперского проекта.
Раздел 3. Экономические основы управления проектами развития недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> 36. Основные показатели, используемые для расчетов эффективности проекта. 37. Система показателей эффективности инвестиционных проектов. 38. Особенности оценки эффективности проектов с учетом факторов риска и неопределенности. 39. Основные принципы и процессы управления стоимостью проекта. 40. Оценка стоимости проекта. 41. Бюджетирование проекта. Контроль стоимости (затрат) проекта. 42. Основные стадии проектного финансирования. 43. Способы финансирования проектов. 44. Источники финансирования проектов.

45. Основные формы и схемы проектного финансирования.
46. Контроль за реализацией проекта и финансовые методы, обеспечивающие снижение проектных рисков.
47. Финансирование девелоперских проектов с применением заёмных средств.
48. Ипотечное кредитование при финансировании жилищного строительства.
49. Налогообложение девелопмента

6.6. Шкалы и критерии оценивания по формам текущего контроля и промежуточной аттестации

Шкала и критерии оценивания

Оценка	Критерии оценивания для мероприятий контроля с применением 2-х балльной системы
«зачтено»	ПК2з1, ПК2у1, ПК2в1
«не зачтено»	Результаты обучения не сформированы на пороговом уровне