**МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**ИМЕНИ М.В. ЛОМОНОСОВА**

**ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

«УТВЕРЖДАЮ»

|  |
| --- |
| Декан экономического факультета |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ проф. А.А. Аузан/ |

**(подпись)**

**«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2017 г**.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**«ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО И УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ»**

**Москва, 2017**

1. **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Автор программы: Белова Елена Вячеславовна

e-mail: evbelova@bk.ru

Уровень высшего образования: Магистратура

Направление подготовки: Менеджмент

Название магистерской программы: Предпринимательство и управление проектами

Язык преподавания дисциплины: русский

* 1. **Место и статус дисциплины в структуре основной образовательной программы подготовки магистра**

Статус дисциплины: *вариативная*

Триместр: 3

* 1. **Входные требования для освоения дисциплины**

Данная дисциплина опирается на следующие знания, умения и навыки:

* умение анализировать и оценивать рыночную информацию
* знание подходов к анализу рынков
* умение выявлять и классифицировать риски, предлагать способы управления ими
* знание видов, классификаций рисков и способов управления рисками
* знание принципов функционирования финансовых рынков
* знание видов и особенностей различных источников финансирования инвестиционных проектов
* знание основ финансового менеджмента
* умение оценивать эффективность инвестиционных проектов
* знание критериев оценки эффективности инвестиционных проектов

1. **ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**
   1. В результате освоения данной дисциплины у студента должны быть сформированы следующими компетенции:

Дисциплина обеспечивает формирование следующих компетенций и результатов обучения:

|  |  |
| --- | --- |
| **Формируемые компетенции** | **Планируемые результаты обучения по дисциплине** |
| способность к абстрактному мышлению, анализу, синтезу (ОК-1): (ОР -1) -(ОР -8) | **Знать** особенности и инструменты инвестирования в недвижимость, процедуру принятия решения по инвестированию в недвижимость (ОР -1) |
| готовность к саморазвитию, самореализации, использованию творческого потенциала (ОК-3): (ОР -1) -(ОР -8) | **Знать** особенности функционирования и современные тенденции развития рынков недвижимости (ОР -2) |
| готовность к коммуникации в устной и письменной формах на русском и иностранном языках для решения задач профессиональной деятельности (ОПК-1): (ОР -8) | **Знать** виды и особенности источников финансирования инвестиций в недвижимость, а также понятие и механизм ипотечного кредитования, роль в инвестировании в недвижимость и современные тенденции развития рынков ипотечного кредитования (ОР -2) |
| способность управлять организациями, подразделениями, группами (командами) сотрудников, проектами и сетями (ПК-1): (ОР -4) -(ОР -7) | **Знать** виды и показатели доходов от инвестирования в недвижимость, способы управления доходами и объектами недвижимости, знать подходы и процедуру оценки стоимости недвижимости (ОР -3) |
| способность разрабатывать корпоративную стратегию, программы организационного развития и изменений и обеспечивать их реализацию (ПК-2): (ОР -4) -(ОР -7) | **Уметь** обосновывать выборварианта инвестирования в недвижимость на основе анализа возможных инструментов инвестирования, правовых условий, рыночной среды, а также прогноза доходов и анализа эффективности инвестиций (ОР -4) |
| способность использовать количественные и качественные методы для проведения прикладных исследований и управления бизнес-процессами, готовить аналитические материалы по результатам их применения (ПК-4): (ОР -4) -(ОР -7) | **Уметь** выявлять тенденции развития рынков недвижимости, формулировать их влияние на развитие бизнеса и проектов в сфере недвижимости, анализировать рыночную среду объектов недвижимости (ОР -5) |
| способность осуществлять консалтинговую деятельность по управлению проектами в различных сферах (ПК-13): (ОР -1) -(ОР -8) | **Уметь** анализировать источники финансирования инвестиций в недвижимость, обосновывать их выбор, выявлять тенденции развития рынка ипотечного кредитования и его влияние на бизнес и проекты в сфере недвижимости (ОР -6) |
|  | **Уметь** анализировать отчеты об оценке недвижимости, прогнозировать и оценивать доходы от инвестирования в недвижимость, формулировать предложения по повышению доходов и эффективности инвестиций в недвижимость, разрабатывать рекомендации по совершенствованию системы управления объектами недвижимости (ОР -7) |
|  | **Уметь** работать в команде, выполнять групповые задания, выполнять письменные отчеты, презентовать результаты проделанной работы (ОР -8) |

1. **ОБЪЕМ И СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ**
   1. **Объем дисциплины по видам занятий**

Объем дисциплины составляет 3 зачетных единицы, 108 академических часов, из которых 52 академических часа составляет контактная работа с преподавателем, из них 28 академических часов общая аудиторная работа, 24 академических часа – индивидуальная аудиторная работа, 56 академических часов составляет самостоятельная работа студента магистратуры

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Название раздела/темы** | **Трудоемкость (в академических часах) по видам работ** | | | |
| Всего | Контактная работа с преподавателем | | Самостоятельная работа студента, часы |
| Аудиторная работа общая, часы | Аудиторная работа индивидуальная, часы |
| Тема 1. Инвестиционные проекты в сфере недвижимости: виды, особенности, процедура принятия решения |  | 6 | 6 | 12 |
| Тема 2. Анализ и тенденции развития рынков недвижимости |  | 6 | 6 | 12 |
| Тема 3. Финансирование инвестиций в недвижимость. Ипотечное кредитование |  | 6 | 6 | 12 |
| Тема 4. Управление доходами объектов недвижимости и оценка стоимости недвижимости |  | 6 | 6 | 12 |
| Текущая аттестация: |  |  |  |  |
| Промежуточная аттестация: экзамен (защита итогового проекта) |  | 4 |  | 8 |
| **Всего** |  | **28** | **24** | **56** |

* 1. **Структура и содержание дисциплины**

**Тема 1. Инвестиционные проекты в сфере недвижимости: виды, особенности, процедура принятия решения (24 часа)**

Понятие и особенности недвижимости и их влияние на специфику инвестирования в недвижимость. Правовое регулирование в сфере недвижимости и его влияние на инвестирование в недвижимость. Инвестиционная привлекательность недвижимости. Виды и особенности инвестиционных проектов в сфере недвижимости. Проекты девелопмента недвижимости. Долевое участие в строительстве. Процедура принятия решения по инвестициям в недвижимость. Риски инвестирования в недвижимость.

**Основная литература:**

1. Экономика недвижимости. : Учеб. Для студ. Высш. Проф. образования / Максимов С. Н. –М.: Академия, 2010, Гл. 1, 7
2. Стратегия компаний в сфере недвижимости. Чарльз Хьюлет, Гади Кауфман. Пер. с англ. – М.: Альпина Паблишер, 2011, Гл. 3
3. Управление недвижимостью. Международный учебный курс: учебник для бакалавриата и магистратуры / Р. Гровер, М. М. Соловьев. – 2-е изд. испр. и доп. – М. Издательство Юрайт, 2016, Гл. 2. 3 - 2.5
4. Максимов С. Н. Управление девелопментом недвижимости. Учебник. – М.: Проспект, 2015, Гл. 1, 2, 4
5. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»: федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ // Российская газета. – 31.12.2004.- № 3669

**Тема 2. Анализ и тенденции развития рынков недвижимости (24 часа)**

Рынки недвижимости: особенности функционирования и структура. Особенности ценообразования недвижимости. Циклы рынков недвижимости. Современное состояние и тенденции развития земельных рынков, рынков жилья и коммерческой недвижимости. Процедура анализа рынков недвижимости. Анализ конкурентных преимуществ объекта недвижимости.

**Основная литература:**

1. Экономика недвижимости. : Учеб. Для студ. Высш. Проф. образования / Максимов С. Н. –М.: Академия, 2010, Гл. 2, 3
2. Жилищная экономика. Пер. с англ. - М.,1996 Гл. 2-4
3. Г. М. Стерник. Развитие модели функционирования локального рынка жилой недвижимости в Москве. Имущественные отношения в Российской Федерации, №1 (160), 2015 <http://cyberleninka.ru/article/n/dolgosrochnyy-prognoz-razvitiya-rynka-stroitelstva-i-prodazhi-zhiloy-nedvizhimosti-v-moskve>

**Тема 3. Финансирование инвестиций в недвижимость. Ипотечное кредитование (24 часа)**

Формы и источники финансирования инвестиций в недвижимость. Особенности финансирования проектов девелопмента недвижимости. Ипотечное кредитование: сущность, правовое регулирование, анализ условий кредитования. Современные тенденции развития рынков ипотечного кредитования. Инвестиции в ипотечные ценные бумаги.

**Основная литература:**

1. Максимов С. Н. Управление девелопментом недвижимости. Учебник. – М.: Проспект, 2015, Гл. 11
2. Оценка недвижимости: учебное пособие /Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова, В. Е. Есипов, С. К. Мирзажанов -2-е изд. Стер. – М.: КНОРУС, 2016, Глава 5
3. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998, № 102 – ФЗ (последняя редакция), http://www.consultant.ru
4. Федеральный Закон «Об ипотечных ценных бумагах» от 11. 11. 2003 № 152 – ФЗ (последняя редакция), http://www.consultant.ru

**Тема 4. Управление доходами объектов недвижимости и оценка стоимости недвижимости (24 часа)**

Виды доходов от инвестирования в недвижимость. Структура, показатели и управление текущими доходами от объектов недвижимости. Управление затратами. Управление недвижимостью: понятие, виды и его влияние на доходность объектов. Управление арендными отношениями. Доходы от продажи объектов. Принципы, виды и цели оценки недвижимости. Процедура оценки и отчет об оценке. Подходы к оценке стоимости недвижимости: доходный, сравнительный, затратный

**Основная литература:**

1. Экономика недвижимости. : Учеб. Для студ. Высш. Проф. образования / Максимов С. Н. –М.: Академия, 2010, Гл. 4, 5, 6
2. Управление недвижимостью. Международный учебный курс: учебник для бакалавриата и магистратуры / Р. Гровер, М. М. Соловьев. – 2-е изд. испр. и доп. – М. Издательство Юрайт, 2016, Гл. 4
3. Оценка недвижимости: учебное пособие /Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова, В. Е. Есипов, С. К. Мирзажанов -2-е изд. Стер. – М.: КНОРУС, 2016, Гл. 7, 10, 1, 12, 13
4. **УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

**Основная литература:**

1. Экономика недвижимости. : Учеб. Для студ. Высш. Проф. образования / Максимов С. Н. –М.: Академия, 2010
2. Максимов С. Н. Управление девелопментом недвижимости. Учебник. – М.: Проспект, 2015
3. Управление недвижимостью. Международный учебный курс: учебник для бакалавриата и магистратуры / Р. Гровер, М. М. Соловьев. – 2-е изд. испр. и доп. – М. Издательство Юрайт, 2016

**Дополнительная литература:**

1. Оценка недвижимости: учебное пособие /Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова, В. Е. Есипов, С. К. Мирзажанов -2-е изд. Стер. – М.: КНОРУС, 2016
2. Стерник Г. М., Стерник С. Г., Тулинова Н. В. Девелопмент недвижимости: инвестиционный анализ и проектный консалтинг: учебное пособие. –Москва: Проспект, 2017
3. Стратегия компаний в сфере недвижимости. Чарльз Хьюлет, Гади Кауфман. Пер. с англ. – М.: Альпина Паблишер, 2011
4. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.,1995
5. Оценка недвижимости. Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой – М., 2005.
6. Пейзер Ричард. Б., Фрей Анна Б. Профессиональный девелопмент недвижимости: Руководство по ведению бизнеса. – Институт городских земель, 2003
7. Анализ рынка недвижимости. Метод Case study. Андриенн Шмитц, Дебор Л. Бретт / пер. с англ. – Urban Land Institute, 2001
8. Управление портфелем недвижимости. Пер. с англ. под ред. Проф. Беляеева, - М., 1998
9. Жилищная экономика. Пер. с англ. - М.,1996
10. Основы ипотечного жилищного кредитования./ Научн. Редактор и рук. Авт. колл. Н. Б. Косарева. – М.: Фонд «Институт экономики города»: ИНФРА –М, 2007
11. Секьюритизация ипотеки: мировой опыт, структурирование и анализ/ Эндрю Дэвидсон (и др.); пер. (с англ. яз) О. В. Смородинова при участии В. Качуро. – Москва: Вершина, 2007. – 592 с.
12. Х.П. Бэр. Секьюритизация активов: секьюритизация финансовых активов – инновационная техника финансирования банков/ пер. с нем. – М. : Волтерс Клувер, 2006.
13. Jaffe A.J, Sirmans C. F. Fundamentals of real estate investment – 3rd.ed.. Prentice Hall, 1995
14. Barlow, Releigh. Land resource economics. The economics of real estate. – Prentice Hall, 1986, гл. 1
15. Brown G.R., Matysiak G.A. Real estate investment: A capital market approach – Pearson education, 2000
16. [Housing Markets, wealth and the business cycle](http://www.olis.oecd.org/olis/2004doc.nsf/linkto/eco-wkp(2004)17)   
    by Pietro Catte, Nathalie Girouard, Robert Price and Christophe André. - OECD Economics Department Working Papers. No.394: June 2004.

**Интернет-ресурсы:**

1. <https://rosreestr.ru/site/> – сайт Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)
2. <http://www.gks.ru> – сайт Федеральной службы государственной статистики
3. <http://дом.рф> - сайт единого института развития в жилищной сфере АИЖК
4. [www.irn.ru](http://www.irn.ru) - сайт «Индикаторы рынка недвижимости»
5. <http://rusipoteka.ru> - сайт Аналитического центра по ипотечному кредитованию и секьюритизации
6. [www.joneslanglasalle.com](http://www.joneslanglasalle.com), [www.jll.ru-](http://www.jll.ru-) сайт консалтиговой компании в сфере недвижимости JLL (NYCE: JLL)
7. <http://www.colliers.com> - сайт международной консалтиговой компании в сфере недвижимости Colliers International
8. <http://www.knightfrank.ru> - сайт международной консалтиговой компании в сфере недвижимости Knight Frank
9. **ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ**

В процессе обучения используются следующие образовательные технологии:

* Разбор конкретных ситуаций
* Ролевые игры
* Материалы курса размещаются на сайте: *«on.econ»*, а также используются другие возможности данной системы, в частности он-лайн тестирование, форумы
* Контактные часы частично проводятся с использованием дистанционных технологий (*Skype)*

1. **ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ПО ДИСЦИПЛИНЕ**
2. **Порядок формирования оценок по дисциплине**

Максимальные значения баллов, которые студент может получить за выполнение формы проверки знаний: 150

|  |  |
| --- | --- |
| **Тип контроля** | **Баллы** |
| **Оценка участия в дискуссиях на аудиторных занятиях, участие в ролевой игре** | 30 |
| **Выступление с докладом** | 20 |
| **Отчеты о выполнении самостоятельной работы** | 40 |
| **Подготовка коллективного проекта** | 30 |
| **Экзамен** | 30 |

Оценка по курсу выставляется, исходя из следующих критериев:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Оценка** | **Минимальное количество баллов** | **Максимальное количество баллов** |
| *Отлично* | 127 | 150 |
| *Хорошо* | 97 | 126 |
| *Удовлетворительно* | 60 | 96 |
| *Неудовлетворительно* |  | 59 |

1. **Оценочные средства для промежуточной аттестации по дисциплине**

Защита проекта «Инвестирование в недвижимость» является формой промежуточной аттестации.

По окончании курса группы по 2-3 человек выполняют проект: «Инвестирование в недвижимость», материалы проекта в письменном виде сдаются преподавателю. На экзамене группа защищает данный проект

Защита проекта включает выступление участников группы спрезентацией РР, ответы на вопросы.

При выставлении оценки учитывается:

* Качество презентации РР (информативность, лаконичность, оформление)
* Выступление
* Ответы на вопросы

Максимальное количество баллов каждого участника - 30

1. **МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

**Участие в дискуссиях на аудиторных занятиях**

При выставлении оценки учитывается:

* Ответы на вопросы
* Формулирование вопросов

Максимальное количество баллов за курс - 20

**Ролевая игра: «Выбор условий ипотечного кредитования и заполнение кредитного договора»**

Академическая группа разбивается на группы из двух человек. Один из участников – получатель кредита, другой представитель банка, предлагающего кредит. В процессе взаимодействия каждая группа должна изучить кредитный договор, выбрать условия кредита, рассчитать график погашения кредита, заполнить предложенные преподавателем пункты договора. Составить краткую записку о работе, в которой должны быть отражены: цель кредита, предмет залога, заемщики, условия кредита.

При выставлении оценки учитывается:

* Активность работы каждого участника
* Заполнение необходимых пунктов договора и записки

Максимальное количество баллов каждого участника – 10

**Доклад: «Анализ рынка недвижимости» (на примере конкретного сегмента рынка)**

Доклад готовит группа из 2-3 человек.

Группа выбирает сегмент рынка недвижимости, по которому готовится анализ, а также конкретный объект, на примере которого проводится анализ конкурентных преимуществ объекта. Выбор согласовывается с преподавателем. В докладе должны быть приведены данные о тенденциях развития анализируемого сегмента рынка (период рассмотрения не менее10 лет), в соответствии с определенным набором показателей (указывается в описании задания), а также раскрыты характеристики выбранного объекта.

Выступление с докладом предполагает наличие презентации РР.

При выставлении оценки учитывается:

* Раскрытие темы (наличие соответствующей информации в графической форме, наличие данных по всем требуемым показателям, наличие выводов)
* Качество презентации(презентация РР и выступления участников группы)
* Ответы на вопросы

Максимальное количество баллов каждого участника за доклад - 20

**Отчет о самостоятельной работе: «Ответы на вопросы по темам курса»**

По каждой теме курса в системе: *«on.econ»* размещаютсявопросы.

Студент отвечает на вопросы преподавателя на контактных часах в очной или дистанционной форме.

По каждой теме студент отвечает на два вопроса письменно (краткие ответы) и на один вопрос устно.

Максимальное количество баллов за каждую тему - 10 ( устный – 4 балла, письменные по 3 балла)

**Итоговый проект: «Инвестирование в недвижимость»**

Выполняется группами по 3 человека.

Проект является продолжением предыдущих заданий.

В письменном отчете о выполнении проекта должно быть описано:

* Объект инвестирования
* Способ и цели инвестирования
* Анализ рынка и конкурентных преимуществ объекта
* Анализ правовых условий и условий налогообложения объекта и доходов
* Анализ условий финансирования
* Прогноз доходов
* Анализ эффективности проекта
* Вывод о принятии решения об инвестировании в объект недвижимости

Письменный отчет: в формате Word (текст) и Excel (расчеты)

При выставлении оценки учитывается:

* Раскрытие всех указанных пунктов
* Качество аргументации
* Правильность расчетов

Максимальное количество баллов каждого участника - 30

1. **МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

Для организации занятий по дисциплине необходимы следующиетехнические средства обучения**:**

Мультимедийное оборудование

**Автор программы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*(подпись, расшифровка подписи)*

*Приложение 1. Карты компетенций по данной дисциплине (ДЕЛАТЬ НЕ НУЖНО)*