

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
"Дальневосточный государственный университет путей сообщения"  
(ДВГУПС)

УТВЕРЖДАЮ

Зав.кафедрой

(к403) Строительные конструкции,  
здания и сооружения



Головки А.В., канд.  
техн. наук, доцент

29.05.2021

## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины **Девелопмент в коммерческой недвижимости**

для направления подготовки 08.03.01 Строительство

Составитель(и): к.э.н., доцент, Шувалова С.Н.

Обсуждена на заседании кафедры: (к403) Строительные конструкции, здания и сооружения

Протокол от 29.05.2021г. № 9

Обсуждена на заседании методической комиссии учебно-структурного подразделения: Протокол от 01.01.1754 г. №

---

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Председатель МК РНС

\_\_ \_\_\_\_\_ 2023 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2023-2024 учебном году на заседании кафедры (к403) Строительные конструкции, здания и сооружения

Протокол от \_\_ \_\_\_\_\_ 2023 г. № \_\_  
Зав. кафедрой Головки А.В., канд. техн. наук, доцент

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Председатель МК РНС

\_\_ \_\_\_\_\_ 2024 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2024-2025 учебном году на заседании кафедры (к403) Строительные конструкции, здания и сооружения

Протокол от \_\_ \_\_\_\_\_ 2024 г. № \_\_  
Зав. кафедрой Головки А.В., канд. техн. наук, доцент

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Председатель МК РНС

\_\_ \_\_\_\_\_ 2025 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2025-2026 учебном году на заседании кафедры (к403) Строительные конструкции, здания и сооружения

Протокол от \_\_ \_\_\_\_\_ 2025 г. № \_\_  
Зав. кафедрой Головки А.В., канд. техн. наук, доцент

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Председатель МК РНС

\_\_ \_\_\_\_\_ 2026 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2026-2027 учебном году на заседании кафедры (к403) Строительные конструкции, здания и сооружения

Протокол от \_\_ \_\_\_\_\_ 2026 г. № \_\_  
Зав. кафедрой Головки А.В., канд. техн. наук, доцент

Рабочая программа дисциплины **Девелопмент в коммерческой недвижимости**  
разработана в соответствии с ФГОС, утвержденным приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 31.05.2017 № 481

Квалификация **бакалавр**

Форма обучения **заочная**

**ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В ЗАЧЕТНЫХ ЕДИНИЦАХ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВА АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСОВ, ВЫДЕЛЕННЫХ НА КОНТАКТНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ С ПРЕПОДАВАТЕЛЕМ (ПО ВИДАМ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ) И НА САМОСТОЯТЕЛЬНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ**

Общая трудоемкость **3 ЗЕТ**

Часов по учебному плану	108	Виды контроля на курсах:
в том числе:		зачёты (курс) 3
контактная работа	8	контрольных работ 3 курс (1)
самостоятельная работа	96	
часов на контроль	4	

**Распределение часов дисциплины по семестрам (курсам)**

Курс	3		Итого	
	УП	РП		
Лекции	4	4	4	4
Практические	4	4	4	4
Итого ауд.	8	8	8	8
Контактная работа	8	8	8	8
Сам. работа	96	96	96	96
Часы на контроль	4	4	4	4
Итого	108	108	108	108

### 1. АННОТАЦИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

1.1	Обоснование инвестиций в строительстве, фазы жизненного цикла девелоперского проекта; современные методы изучения и анализа рынка недвижимости, земельного рынка; выбор перспективных сегментов рынка недвижимости для бизнеса; методы организации управления проектами на предпроектной, проектной стадиях, организация финансирования девелоперских проектов; организация проведения аукционов, торгов, закупок при реализации девелоперских проектов на стадиях проектирования и строительства; понятие правовой экспертизы и правового сопровождения проектов; управление стоимостью проекта.
-----	---

### 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Код дисциплины:	Б1.В.ДВ.01.01
<b>2.1</b>	<b>Требования к предварительной подготовке обучающегося:</b>
2.1.1	Основы управления и документирование в строительстве
2.1.2	Высшая математика
2.1.3	Информационные технологии
<b>2.2</b>	<b>Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:</b>
2.2.1	Управление проектами в профессиональной деятельности
2.2.2	Экономический анализ инвестиционного проекта

### 3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ), СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

<b>ПК-5: Способность выбирать рациональный вариант использования объекта недвижимости на основе инженерно-технических, правовых и экономических параметров</b>	
<b>Знать:</b>	
Принципы проектирования зданий, сооружений, законодательные и нормативные акты, простейшие методы экономической оценки инвестиционных проектов	
<b>Уметь:</b>	
Анализировать необходимую информацию с помощью различных статистических методов; использовать проектную, нормативную документацию, современные технические средства и информационные технологии для решения аналитических задач	
<b>Владеть:</b>	
Навыками анализа и интерпретации информации, навыками экономической оценки эффективности инвестиций	

### ПК-6: Способность оценивать эффективность концептуальных решений

<b>Знать:</b>	
Принципы проектирования зданий, сооружений, механизм современного инвестиционного рынка; сущность и классификацию источников финансирования капитальных вложений, методы экономической оценки инвестиционных проектов	
<b>Уметь:</b>	
Анализировать и оценивать соответствующие данные, содержащиеся в отечественных и зарубежных источниках, в форме аналитических обзоров и отчетов; ставить и решать стандартные и нестандартные инвестиционные задачи; применять на практике основные методы расчетов для выбора экономически целесообразного инвестиционного проекта	
<b>Владеть:</b>	
Навыками анализа и интерпретации информации, навыками разработки проектных работ, навыками выявления тенденций в развитии социально-экономических процессов и их анализа	

### 4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ), СТРУКТУРИРОВАННОЕ ПО ТЕМАМ (РАЗДЕЛАМ) С УКАЗАНИЕМ ОТВЕДЕННОГО НА НИХ КОЛИЧЕСТВА АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСОВ И ВИДОВ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ

Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература	Инте ракт.	Примечание
	<b>Раздел 1. Лекционный курс</b>						
1.1	Девелопмент: - основные понятия - цели, задачи, результаты - принципы - виды девелопмента - классификация рынка недвижимости	3	1	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.2Л3.1 Э1 Э2	0	

1.2	Маркетинг в девелопменте: - общие положения - маркетинговые исследования рынка - анализ рынка недвижимости - формирование комплекса маркетинга /Лек/	3	1	ПК-5 ПК-6	Л1.1Л2.2 Э1 Э2	0	
1.3	Формирование концепции проекта. Формирование инвестиционного замысла проекта /Лек/	3	1	ПК-5 ПК-6	Л1.1Л2.2 Э1 Э2	0	Метод проектов
1.4	Управление инвестиционно-строительным циклом девелоперского проекта. Сдача-приемка объектов. Оценка и анализ девелоперских проектов /Лек/	3	1	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2	0	Ситуационный анализ
<b>Раздел 2. Практические занятия</b>							
2.1	Расчет бюджета девелоперского проекта /Пр/	3	0,5	ПК-5 ПК-6	Л1.1Л3.1 Э1 Э2	0	
2.2	Расчет поступлений денежных средств /Пр/	3	0,5	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.2Л3.1 Э1 Э2	0	
2.3	Формирование штатного расписания, организационной структуры команды проекта /Пр/	3	0,5	ПК-5 ПК-6	Л1.1Л2.2Л3.1 Э1 Э2	0	метод проектов
2.4	Формирование графика движения финансовых средств /Пр/	3	0,5	ПК-5 ПК-6	Л1.1Л2.1Л3.1 Э1 Э2	0	
2.5	Расчет технико-экономических показателей /Пр/	3	0,5	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.3Л2.1Л3.1 Э1 Э2	0	
2.6	Расчет эксплуатационных затрат /Пр/	3	0,5	ПК-5 ПК-6	Л1.1Л3.1 Э1 Э2	0	
2.7	Оценка рисков в девелоперских проектах /Пр/	3	1	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.2Л2.2Л3.1 Э1 Э2	0	
<b>Раздел 3. Самостоятельная работа</b>							
3.1	Подготовка к занятиям /Ср/	3	96	ПК-5 ПК-6	Л1.1Л2.3	0	
<b>Раздел 4. Контроль</b>							
4.1	подготовка к зачету /Экзамен/	3	4	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Э1 Э2	0	

## 5. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Размещены в приложении

## 6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

### 6.1. Рекомендуемая литература

#### 6.1.1. Перечень основной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л1.1	Горемыкин В.А.	Экономика недвижимости: учеб. для бакалавров	Москва: Юрайт, 2012,
Л1.2	Федотова М. А.	Девелопмент в недвижимости	Москва: КноРус, 2015, <a href="http://e.lanbook.com/books/element.php?p11_id=53405">http://e.lanbook.com/books/element.php?p11_id=53405</a>
Л1.3	Липсиц И. В., Коссов В. В.	Инвестиционный анализ. Подготовка и оценка инвестиций в реальные активы: Учебник	Москва: ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2014, <a href="http://znanium.com/go.php?id=452268">http://znanium.com/go.php?id=452268</a>

#### 6.1.2. Перечень дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
--	---------------------	----------	-------------------

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л2.1	Антипин А.И.	Инвестиционный анализ в строительстве: учеб. пособие для вузов	Москва: Академия, 2008,
Л2.2	Игнатенко А. С., Михайлова Т. Н.	Рынок недвижимости: специфичность потребительских характеристик	Москва: Издательский дом «Дело», 2016, <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=443156">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=443156</a>
Л2.3	Романова М. В.	Управление проектами: Учебное пособие	Москва: Издательский Дом "ФОРУМ", 2014, <a href="http://znanium.com/go.php?id=417954">http://znanium.com/go.php?id=417954</a>

**6.1.3. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)**

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л3.1	Быкова С.А., Шувалова С.Н.	Девелопмент и современные методы управления проектами: метод. пособие по выполнению практ. заданий и курсовой работы	Хабаровск: Изд-во ДВГУПС, 2018,

**6.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимых для освоения дисциплины (модуля)**

Э1	Электронный каталог НТБ ДВГУПС	<a href="http://ntb.festu.khv.ru/">http://ntb.festu.khv.ru/</a>
Э2	Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU	<a href="http://elibrary.ru">http://elibrary.ru</a>

**6.3 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)**

**6.3.1 Перечень программного обеспечения**

Office Pro Plus 2007 - Пакет офисных программ, лиц.45525415

Windows 7 Pro - Операционная система, лиц. 60618367

Windows XP - Операционная система, лиц. 46107380

Free Conference Call (свободная лицензия)

Zoom (свободная лицензия)

**6.3.2 Перечень информационных справочных систем**

Профессиональная база данных, информационно-справочная система Гарант - <http://www.garant.ru>

Профессиональная база данных, информационно-справочная система КонсультантПлюс - <http://www.consultant.ru>

**7. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)**

Аудитория	Назначение	Оснащение
(СахИЖТ) 25	Экономических дисциплин	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LCD телевизор Samsung, 1шт</li> <li>• Система видеоконференцсвязи Polycom, 1шт</li> <li>• Ноутбук Asus, 1шт</li> <li>5 основных вопросов рыночной экономики, Спрос и предложение, Сегментация рынка, Инфраструктура рынка, Собственность, Классификация рынков, Рыночный механизм• Лавка, 12шт</li> <li>• Шкаф деревянный, 1шт</li> <li>• Парта, 12шт</li> <li>• Доска меловая, 1шт</li> <li>• Стол преподавателя, 1шт</li> <li>• Стул преподавателя, 1шт</li> <li>• Кафедра, 1шт</li> </ul>
(СахИЖТ) 26	Общественных дисциплин	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проектор BENQ, 1шт</li> <li>• Комплект колонок, 1шт</li> <li>• Экран DINON, 1шт</li> <li>Рюриковичи (862-1598) (часть 1), Правители рубеже XVI-XVII в.в., Ю.В. Долгорукий (часть 2), Хроника Сахалинской железной дороги, Перспектива транспортного развития Дальневосточного региона• Лавка, 12шт</li> <li>• Светильник, 8шт</li> <li>• Парта, 12шт</li> <li>• Доска меловая, 1шт</li> <li>• Стол преподавателя, 1шт</li> <li>• Стул преподавателя, 1шт</li> <li>• Кафедра, 1шт</li> </ul>
(СахИЖТ) 21	Общественных дисциплин	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Проектор ACER, 1 шт</li> <li>• Экран, 1 шт</li> </ul>

Аудитория	Назначение	Оснащение
		Производные, Фундаментальные физические, Константы, Статистика, Кинематика (2шт), Динамика (3шт), Жолио-Кюри Ирен, Капица П.Л., Вольтя Алессандро, Алберт Энштейн• Лавка, 13шт • Парта, 13шт • Доска меловая, 1шт • Стол преподавателя, 1шт • Стул преподавателя, 1шт • Светильник, 8шт • Кафедра, 1шт

#### 8. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

На лекционных занятиях студенты должны составить конспект лекций ведущего преподавателя, который затем используется при выполнении самостоятельной работы и подготовки к сдаче зачета. Для правильного и качественного изучения теоретического материала дополнительно следует воспользоваться учебной литературой.

На практических занятиях преподаватель объясняет методы и способы расчетов элементов конструкций, приводит примеры расчетов. Студент должен самостоятельно выполнить расчеты задач индивидуальных заданий.

Учебный план предусматривает выполнение курсовой работы на тему: «Девелопмент в коммерческой недвижимости» с целью закрепления теоретических знаний и творческого применения их в практике принятия решений по н.

Курсовой проект предусматривает разработку следующих вопросов:

- 1) исследование и анализ рынка недвижимости;
- 2) формирование идеи и замысла проекта;
- 3) сводный сметный расчет проекта;
- 4) расчет издержек и затрат;
- 5) расчет поступлений денежных средств;
- 6) оценка и анализ вариантов инвестиционного проекта;
- 7) выбор оптимального варианта девелоперского проекта и расчет ТЭП.

Проведение учебного процесса может быть организовано с использованием ЭИОС университета и в цифровой среде (группы в социальных сетях, электронная почта, видеосвязь и др. платформы). Учебные занятия с применением ДОТ проходят в соответствии с утвержденным расписанием. Текущий контроль и промежуточная аттестация обучающихся проводится с применением ДОТ.