

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

УТВЕРЖДАЮ

Зав.кафедрой

(к403) Строительные конструкции,
здания и сооружения



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

15.06.2021

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 14.06.2021г. № 10

Обсуждена на заседании методической комиссии учебно-структурного подразделения: Протокол от 15.06.2021 г. № 9

г. Хабаровск
2022 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 **очная**

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 в семестрах:	
в том числе:		зачёты (семестр)	5
контактная работа	33		
самостоятельная работа	75		

Распределение часов дисциплины по семестрам (курсам)

Семестр (<Курс>.<Семес тр на курсе>)	5 (3.1)		Итого	
	Неделя			
Вид занятий	УП	РП	УП	РП
Лекции	16	16	16	16
Практические	16	16	16	16
Контроль самостоятельной работы	1	1	1	1
Итого ауд.	32	32	32	32
Контактная работа	33	33	33	33
Сам. работа	75	75	75	75
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
2.1	Требования к предварительной подготовке обучающегося:
2.1.1	
2.1.2	Высшая математика
2.1.3	Информационные технологии
2.2	Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:
2.2.1	Экономический анализ инвестиционного проекта
2.2.2	Управление проектами в профессиональной деятельности
2.2.3	Финансы
2.2.4	Практика по получению профессиональных умений и навыков
2.2.5	Преддипломная практика

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

ПК-5: Способность выбирать рациональный вариант использования объекта недвижимости на основе инженерно-технических, правовых и экономических параметров

Знать:
Принципы проектирования зданий, сооружений, законодательные и нормативные акты, простейшие методы экономической оценки инвестиционных проектов
Уметь:
Анализировать необходимую информацию с помощью различных статистических методов; использовать проектную, нормативную документацию, современные технические средства и информационные технологии для решения аналитических задач
Владеть:
Навыками анализа и интерпретации информации, навыками экономической оценки эффективности инвестиций

ПК-6: Способность оценивать эффективность концептуальных решений

Знать:
Принципы проектирования зданий, сооружений, механизм современного инвестиционного рынка; сущность и классификацию источников финансирования капитальных вложений, методы экономической оценки инвестиционных проектов
Уметь:
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
Владеть:
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	Интеракт.	Примечание
	Раздел 1. Лекционный курс						

1.1	Девелопмент: - основные понятия - цели, задачи, результаты - принципы - виды девелопмента - фазы жизненного цикла девелоперского проекта /Лек/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.2Л3.1 Э1 Э2	0	Лекция- визуализация
1.2	Обоснование инвестиций в строительстве. Маркетинг в девелопменте: - общие положения - маркетинговые исследования рынка - современные методы анализа рынка недвижимости - формирование комплекса маркетинга /Лек/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.1Л2.2 Э1 Э2	0	Лекция- визуализация
1.3	Формирование концепции проекта. Формирование инвестиционного замысла проекта. Выбор перспективного сегмента рынка недвижимости /Лек/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.1Л2.2 Э1 Э2	0	Дискуссии
1.4	Формы, способы и источники финансирования девелоперских проектов /Лек/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Э1 Э2	0	Лекция- консультация
1.5	Оценка и анализ девелоперских проектов /Лек/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.1Л2.2 Э1 Э2	0	
1.6	Организация проведения аукционов, торгов, закупок при реализации девелоперских проектов /Лек/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.2 Э1 Э2	0	
1.7	Методы управления девелоперским проектом на всех стадиях . Сдача-приемка объектов /Лек/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2 Л2.3 Э1 Э2	0	
1.8	Стадия реализации девелоперского проекта. Продажа, сдача в аренду, эксплуатация и управление. Ликвидация. Правовая экспертиза и правовое сопровождение проектов /Лек/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.2 Л2.3 Э1 Э2	0	
Раздел 2. Практические занятия							
2.1	Расчет поступлений денежных средств, формирование графика движения финансовых средств, расчет эксплуатационных затрат, расчет бюджета проекта /Пр/	5	4	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.2Л3.1 Э1 Э2	0	Ситуационный анализ
2.2	Формирование команды проекта, штатного расписания, организационно-управленческой структуры /Пр/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.1Л2.2Л3.1 Э1 Э2	0	Метод проектов
2.3	Расчет технико-экономических показателей /Пр/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.3Л2.1Л3.1 Э1 Э2	0	
2.4	Сводный сметный расчет /Пр/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э1 Э2	0	
2.5	Цели и задачи управления девелоперским проектом /Пр/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.1Л3.1 Э1 Э2	0	Ситуационный анализ
2.6	Организация деятельности по содержанию и технической эксплуатации объектов недвижимости /Пр/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.2Л2.2Л3.1 Э1 Э2	0	

2.7	Оценка рисков в девелоперских проектах /Пр/	5	2	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.2Л2.2Л3.1 Э1 Э2	0	Ситуационный анализ
Раздел 3. Самостоятельная работа							
3.1	Подготовка к занятиям /Ср/	5	65	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2 Л2.3Л3.1 Э1 Э2	0	
Раздел 4. Контроль							
4.1	подготовка к зачету /Зачёт/	5	10	ПК-5 ПК-6	Л1.1Л2.1 Л2.2 Л2.3Л3.1 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, http://e.lanbook.com/books/element.php?p11_id=53405
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, http://znanium.com/go.php?id=452268

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

	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, http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=443156
Л2.3	Романова М. В.	Управление проектами: Учебное пособие	Москва: Издательский Дом "ФОРУМ", 2014, http://znanium.com/go.php?id=417954

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	http://ntb.festu.khv.ru/
Э2	Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU	http://elibrary.ru

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

Free Conference Call (свободная лицензия)

Zoom (свободная лицензия)
АСТ тест - Комплекс программ для создания банков тестовых заданий, организации и проведения сеансов тестирования, лиц. АСТ.РМ.А096.Л08018.04, дог.372
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)

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

На лекционных занятиях дисциплины "Девелопмент в коммерческой недвижимости" 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 управления девелоперскими проектами, приводит примеры расчетов. Студент должен самостоятельно выполнить поставленные задачи индивидуальных заданий.

Индивидуальные задания предусматривают 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.