

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

УТВЕРЖДАЮ

Зав.кафедрой

(к403) Строительные конструкции,  
здания и сооружения



Ли А.В., канд. техн.  
наук, доцент

26.05.2022

## 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 20.05.2022г. № 9

Обсуждена на заседании методической комиссии учебно-структурного подразделения: Протокол от 26.05.2022 г. № 5

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 Ли 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 Ли 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 Ли 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 Ли 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 **5 ЗЕТ**

Часов по учебному плану	180	Виды контроля в семестрах:
в том числе:		экзамены (семестр) 5
контактная работа	49	курсовые работы 5
самостоятельная работа	95	
часов на контроль	36	

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

Семестр (<Курс>.<Семес тр на курсе>)	5 (3.1)		Итого	
	Неделя			
Вид занятий	УП	РП	УП	РП
Лекции	32	32	32	32
Практические	16	16	16	16
Контроль самостоятельной работы	1	1	1	1
Итого ауд.	48	48	48	48
Контактная работа	49	49	49	49
Сам. работа	95	95	95	95
Часы на контроль	36	36	36	36
Итого	180	180	180	180

### 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	
2.1.2	Высшая математика
<b>2.2</b>	<b>Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:</b>
2.2.1	Экономический анализ инвестиционного проекта
2.2.2	Управление проектами в профессиональной деятельности
2.2.3	Преддипломная практика
2.2.4	Практика по получению профессиональных умений и навыков

### 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

<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	Интеракт.	Примечание
	Раздел 1. Лекционный курс						

1.1	Девелопмент: - основные понятия - цели, задачи, результаты - принципы - виды девелопмента - фазы жизненного цикла девелоперского проекта /Лек/	5	4	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	4	ПК-5 ПК-6	Л1.1Л2.2 Э1 Э2	0	Дискуссии
1.4	Формы, способы и источники финансирования девелоперских проектов /Лек/	5	4	ПК-5 ПК-6	Л1.1Л3.1 Э1 Э2	0	Лекция- консультация
1.5	Оценка и анализ девелоперских проектов /Лек/	5	4	ПК-5 ПК-6	Л1.1Л2.2 Э1 Э2	0	
1.6	Организация проведения аукционов, торгов, закупок при реализации девелоперских проектов /Лек/	5	4	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.2Л3.1 Э1 Э2	0	
1.7	Методы управления девелоперским проектом на всех стадиях . Сдача-приемка объектов /Лек/	5	6	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	4	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.2 Л2.3Л3.1 Э1 Э2	0	
<b>Раздел 2. Практические занятия</b>							
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
<b>Раздел 3. Самостоятельная работа</b>							
3.1	Подготовка к занятиям, выполнение КР /Ср/	5	95	ПК-5 ПК-6	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2 Л2.3Л3.1 Э1 Э2	0	
<b>Раздел 4. Контроль</b>							
4.1	экзамен /Экзамен/	5	36	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, <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
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

Free Conference Call (свободная лицензия)

Zoom (свободная лицензия)
Антиплагиат - Система автоматической проверки текстов на наличие заимствований из общедоступных сетевых источников, контракт 12724018158180000974/830 ДВГУПС
ВЕРТИКАЛЬ 2014 и приложения (обновления) до ВЕРТИКАЛЬ 2015 - Система автоматизированного проектирования технологических процессов.Контракт 314
АСТ тест - Комплекс программ для создания банков тестовых заданий, организации и проведения сеансов тестирования, лиц.АСТ.РМ.А096.Л08018.04, дог.372
<b>6.3.2 Перечень информационных справочных систем</b>
Профессиональная база данных, информационно-справочная система Гарант - <a href="http://www.garant.ru">http://www.garant.ru</a>
Профессиональная база данных, информационно-справочная система КонсультантПлюс - <a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a>

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

Аудитория	Назначение	Оснащение
460	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа	доска, экран, переносной мультимедийный проектор, ноутбук, комплект учебной мебели
356	Компьютерный класс для лабораторных занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.	Оснащенность: комплект учебной мебели, доска, экран проекционный. Технические средства обучения: ПК, проектор мультимедиа.
423	Помещения для самостоятельной работы обучающихся. зал электронной информации	Тематические плакаты, столы, стулья, стеллажи Компьютерная техника с возможностью подключения к сети Интернет, свободному доступу в ЭБС и ЭИОС.
1303	Помещения для самостоятельной работы обучающихся. Читальный зал НТБ	Тематические плакаты, столы, стулья, стеллажи Компьютерная техника с возможностью подключения к сети Интернет, свободному доступу в ЭБС и ЭИОС.

### 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.