

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
«ИРКУТСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ»

Структурное подразделение «Экспертиза и управление недвижимостью»

УТВЕРЖДЕНА:
на заседании кафедры
Протокол №6 от 06 марта 2025 г.

Рабочая программа дисциплины

«ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ РАЗЛИЧНОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО
НАЗНАЧЕНИЯ»

Направление: 08.04.01 Строительство

Управление строительством

Квалификация: Магистр

Форма обучения: очная

Документ подписан простой электронной подписью Составитель программы: Литвинова Ольга Владимировна Дата подписания: 17.06.2025

Документ подписан простой электронной подписью Утвердил: Пешков Виталий Владимирович Дата подписания: 20.06.2025
--

Документ подписан простой электронной подписью Согласовал: Матвеева Мария Витальевна Дата подписания: 19.06.2025
--

Год набора – 2025

Иркутск, 2025 г.

1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесённых с планируемыми результатами освоения образовательной программы

1.1 Дисциплина «Девелопмент недвижимости различного функционального назначения» обеспечивает формирование следующих компетенций с учётом индикаторов их достижения

Код, наименование компетенции	Код индикатора компетенции
ПК-2 Способен определить стратегию развития, планировать деятельность и осуществлять оценку эффективности деятельности строительной организации	ПК-2.2, ПК-2.4
ПК-3 Способен осуществлять управление производственной деятельностью строительной организации и их структурными подразделениями	ПК-3.2, ПК-3.3

1.2 В результате освоения дисциплины у обучающихся должны быть сформированы

Код индикатора	Содержание индикатора	Результат обучения
ПК-2.2	Способен определить стратегические цели и разработать план деятельности строительной организации	Знать понятие и классификацию объектов недвижимости; теоретические основы стратегического планирования деятельности строительной организации; Уметь разрабатывать концепцию управления недвижимостью; формулировать стратегические цели и разрабатывать план деятельности строительной организации; Владеть методами планирования при разработке стратегических планов строительной организации
ПК-2.4	Способен выстроить основные этапы и определить методы достижения стратегических целей строительной организации	Знать понятие девелопмента и его этапы; основные элементы процесса стратегического планирования деятельности строительной организации; Уметь выстроить этапы девелопмента и стратегического планирования деятельности строительной организации; Владеть методами прогнозирования, планирования и управления для достижения стратегических целей строительной организации
ПК-3.2	Способен осуществлять подготовку информации и предложений для составления	Знать систему сбора, обработки и подготовки информации об объектах недвижимости для

	планов производственной деятельности строительной организации	составления планов производственной деятельности строительной организации; Уметь систематизировать информацию об объектах недвижимости и подготавливать предложения для составления планов производственной деятельности строительной организации; Владеть навыками сбора, обработки и подготовки информации об объектах недвижимости для составления планов производственной деятельности строительной организации
ПК-3.3	Способен определять направления и разработать перспективные планы производственной деятельности строительной организации	Знать общие принципы планирования проекта девелопмента и виды планов производственной деятельности строительной организации; Уметь разрабатывать проект девелопмента и перспективные планы производственной деятельности строительной организации; Владеть навыками составления проекта девелопмента и перспективных планов производственной деятельности строительной организации

2 Место дисциплины в структуре ООП

Изучение дисциплины «Девелопмент недвижимости различного функционального назначения» базируется на результатах освоения следующих дисциплин/практик: «Нормативно-правовое регулирование деятельности в строительстве», «Маркетинг в строительстве и недвижимости», «Управление рисками»

Дисциплина является предшествующей для дисциплин/практик: «Организация и управление развитием территории», «Организация строительства», «Производственная практика: организационно-управленческая практика»

3 Объем дисциплины

Объем дисциплины составляет – 5 ЗЕТ

Вид учебной работы	Трудоемкость в академических часах (Один академический час соответствует 45 минутам астрономического часа)		
	Всего	Семестр № 1	Семестр № 2
Общая трудоемкость	180	36	144

дисциплины			
Аудиторные занятия, в том числе:	52	13	39
лекции	26	13	13
лабораторные работы	0	0	0
практические/семинарские занятия	26	0	26
Самостоятельная работа (в т.ч. курсовое проектирование)	92	23	69
Трудоемкость промежуточной аттестации	36	0	36
Вид промежуточной аттестации (итогового контроля по дисциплине)	Зачет, Экзамен, Курсовой проект	Зачет	Экзамен, Курсовой проект

4 Структура и содержание дисциплины

4.1 Сводные данные по содержанию дисциплины

Семестр № 1

№ п/п	Наименование раздела и темы дисциплины	Виды контактной работы						СРС		Форма текущего контроля
		Лекции		ЛР		ПЗ(СЕМ)				
		№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Понятие девелопмента недвижимости и его содержание	1	3					2	2	Устный опрос
2	Девелопер и его функции в процессе девелопмента	2	3					2	2	Устный опрос
3	Организационные и стратегические аспекты управления девелоперскими компаниями	3	4					2	2	Устный опрос
4	Девелоперская идея: от анализа рынка к проекту	4	3					1	17	Устный опрос
	Промежуточная аттестация									Зачет
	Всего		13						23	

Семестр № 2

№ п/п	Наименование раздела и темы дисциплины	Виды контактной работы						СРС		Форма текущего контроля
		Лекции		ЛР		ПЗ(СЕМ)				
		№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Проекты девелопмента, их	1	1			1	2	2	4	Устный опрос

	этапы и участники									
2	Оценка и расчеты в процессе девелопмента	2	1			2	2	2	4	Устный опрос
3	Методические и организационные основы управления девелопментом как проектом	3	2			3	3	1	6	Устный опрос
4	Управление предпроектными исследованиями и разработками	4	1			4	3	2	4	Устный опрос
5	Управление разработкой и согласованием градостроительной и проектной документации	5	1			5	3	2	4	Устный опрос
6	Управление строительством	6	2			6	3	2	4	Устный опрос
7	Управление маркетингом проекта	7	1			7	3	1	6	Устный опрос
8	Управление финансированием проекта девелопмента	8	1			8	3	1	6	Устный опрос
9	Управление стоимостью проекта	9	2			9	2	1	6	Устный опрос
10	Управление рисками проекта	10	1			10	2	3	25	Устный опрос
	Промежуточная аттестация								36	Экзамен, Курсовой проект
	Всего		13				26		105	

4.2 Краткое содержание разделов и тем занятий

Семестр № 1

№	Тема	Краткое содержание
1	Понятие девелопмента недвижимости и его содержание	Понятие девелопмента недвижимости и его значение в девелопменте. Девелопмент как процесс, профессиональная деятельность и способ реализации проектов развития недвижимости
2	Девелопер и его функции в процессе девелопмента	Девелопер как предприниматель. Предпринимательская функция девелопера. Управленческие функции девелопера
3	Организационные и стратегические аспекты управления девелоперскими компаниями	Функции и организационная структура девелоперской компании. Стратегический анализ в девелоперской компании. Управление портфелем девелопмента
4	Девелоперская идея: от	Рынок недвижимости как сфера девелоперской

	анализа рынка к проекту	деятельности. Формирование и экспертиза девелоперской идеи
--	-------------------------	--

Семестр № 2

№	Тема	Краткое содержание
1	Проекты девелопмента, их этапы и участники	Проекты девелопмента недвижимости и их особенности. Процессы и этапы проектов девелопмента недвижимости. Участники девелопмента недвижимости, их интересы и функции
2	Оценка и расчеты в процессе девелопмента	Оценка целесообразности проекта. Основные подходы к оценке эффективности проекта
3	Методические и организационные основы управления девелопментом как проектом	Понятие управления проектами и его содержание. Планирование проекта. Основные организационные модели реализации проектов девелопмента
4	Управление предпроектными исследованиями и разработками	Анализ регионального рынка недвижимости, формирование перспективных направлений развития. Организация поиска и оценка инвестиционной привлекательности объектов развития. Разработка концепции развития объекта девелопмента
5	Управление разработкой и согласованием градостроительной и проектной документации	Разработка (корректировка), согласование и утверждение градостроительной документации (документации по планировке территорий). Разработка, согласование и экспертиза проектной документации, согласование рабочей документации, получение разрешения на строительство
6	Управление строительством	Поиск подрядчика, проведение подрядных торгов. Получение разрешения на строительство. Производство строительных работ. Контроль за ходом строительства. Сдача объекта в эксплуатацию
7	Управление маркетингом проекта	Маркетинг недвижимости. Основные принципы и характеристики. Цели и функции маркетинга недвижимости. План маркетинга проекта
8	Управление финансированием проекта девелопмента	Выбор и оптимизация источников финансирования проекта. Механизм финансирования проектов девелопмента. Финансирование проектов развития недвижимости в российских условиях
9	Управление стоимостью проекта	Оценка затрат по реализации проекта. Бюджетирование и финансовое планирование проекта. Контроль и управление стоимостью проекта
10	Управление рисками проекта	Риски девелопмента, их природа и особенности. Идентификация и анализ рисков девелопмента. Управление рисками в процессе девелопмента

4.3 Перечень лабораторных работ

Лабораторных работ не предусмотрено

4.4 Перечень практических занятий

Семестр № 2

№	Темы практических (семинарских) занятий	Кол-во академических часов
1	Проекты девелопмента, их этапы и участники	2
2	Оценка и расчеты в процессе девелопмента	2
3	Методические и организационные основы управления девелопментом как проектом	3
4	Управление предпроектными исследованиями и разработками	3
5	Управление разработкой и согласованием градостроительной и проектной документации	3
6	Управление строительством	3
7	Управление маркетингом проекта	3
8	Управление финансированием проекта девелопмента	3
9	Управление стоимостью проекта	2
10	Управление рисками проекта	2

4.5 Самостоятельная работа

Семестр № 1

№	Вид СРС	Кол-во академических часов
1	Подготовка к зачёту	17
2	Проработка разделов теоретического материала	6

Семестр № 2

№	Вид СРС	Кол-во академических часов
1	Написание курсового проекта (работы)	24
2	Подготовка к практическим занятиям	20
3	Подготовка к экзамену	25

В ходе проведения занятий по дисциплине используются следующие интерактивные методы обучения: дискуссия, проект

5 Перечень учебно-методического обеспечения дисциплины

5.1 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

5.1.1 Методические указания для обучающихся по курсовому проектированию/работе:

Методические указания по выполнению курсового проекта для обучающихся по направлению «Строительство» по дисциплине «Девелопмент недвижимости» [Электронный ресурс] / Изд-во ИРНИТУ, 2018

5.1.2 Методические указания для обучающихся по практическим занятиям

1. Методические указания по проведению практических занятий для обучающихся по направлению «Строительство» по дисциплине «Девелопмент недвижимости» [Электронный ресурс] / Изд-во ИРНИТУ, 2018.

5.1.3 Методические указания для обучающихся по самостоятельной работе:

Методические указания по самостоятельной работе обучающихся по направлению «Строительство» по дисциплине «Девелопмент недвижимости» [Электронный ресурс] / Изд-во ИРНИТУ, 2018

6 Фонд оценочных средств для контроля текущей успеваемости и проведения промежуточной аттестации по дисциплине

6.1 Оценочные средства для проведения текущего контроля

6.1.1 семестр 1 | Устный опрос

Описание процедуры.

В процессе проведения устного опроса на один вопрос могут отвечать несколько обучающихся, участвующих в обсуждении вопросов. Эта форма текущего контроля позволяет оценить знания и кругозор обучающегося, умение логически построить ответ, владеть приемами рассуждения и/или ведения дискуссии

Критерии оценивания.

Исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно излагает теоретический материал, показывает умение использовать его для решения профессиональных задач, умеет сделать выводы по излагаемому материалу

6.1.2 семестр 2 | Устный опрос

Описание процедуры.

В процессе проведения устного опроса на один вопрос могут отвечать несколько обучающихся, участвующих в обсуждении вопросов. Эта форма текущего контроля позволяет оценить знания и кругозор обучающегося, умение логически построить ответ, владеть приемами рассуждения и/или ведения дискуссии

Критерии оценивания.

Исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно излагает теоретический материал, показывает умение использовать его для решения профессиональных задач, умеет сделать выводы по излагаемому материалу

6.2 Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

6.2.1 Критерии и средства (методы) оценивания индикаторов достижения компетенции в рамках промежуточной аттестации

Индикатор достижения компетенции	Критерии оценивания	Средства (методы) оценивания промежуточной
---	----------------------------	---

		аттестации
ПК-2.2	Исчерпывающе, последовательно, четко и логически излагает теоретический материал; демонстрирует способность сформулировать стратегические цели и концепцию управления недвижимостью, применяя методы планирования разработать план деятельности строительной организации	Устный опрос, выполнение курсового проекта
ПК-2.4	Исчерпывающе, последовательно, четко и логически излагает теоретический материал; демонстрирует знания основных элементов процесса стратегического планирования, способность выстроить основные этапы девелопмента и определить методы достижения стратегических целей строительной организации	Устный опрос, выполнение курсового проекта
ПК-3.2	Исчерпывающе, последовательно, четко и логически излагает теоретический материал; способен самостоятельно систематизировать собранную информацию об объектах недвижимости, на основе обработанной информации подготовить предложения для составления планов производственной деятельности строительной организации	Устный опрос, выполнение курсового проекта
ПК-3.3	Исчерпывающе, последовательно, четко и логически излагает теоретический материал; демонстрирует знания принципов планирования проекта девелопмента, способен сформировать систему планов деятельности предприятия, составить перспективные планы производственной деятельности строительной организации. Владеет методами принятия управленческих решений необходимых для разработки, утверждения и реализации разработанных планов	Устный опрос, выполнение курсового проекта

6.2.2 Типовые оценочные средства промежуточной аттестации

6.2.2.1 Семестр 1, Типовые оценочные средства для проведения зачета по дисциплине

6.2.2.1.1 Описание процедуры

Зачет проводится в форме устного опроса. Эта форма текущего контроля позволяет оценить знания и кругозор обучающегося, умение логически построить ответ, владеть приемами рассуждения и/или ведения дискуссии. Студент готовится к зачету по заранее предложенным вопросам.

6.2.2.1.2 Критерии оценивания

Зачтено	Не зачтено
выставляется, если обучающийся правильно раскрывает понятия, применяет профессиональную терминологию, конкретные умения по дисциплине	если обучающийся неправильно раскрывает основные понятия, применяет профессиональную терминологию, конкретные умения по дисциплине

6.2.2.2 Семестр 2, Типовые оценочные средства для проведения экзамена по дисциплине

6.2.2.2.1 Описание процедуры

Экзамен по дисциплине проводится в форме устного опроса по экзаменационным билетам. Студент готовится к экзамену по заранее предложенным вопросам.

6.2.2.2.2 Критерии оценивания

Отлично	Хорошо	Удовлетворительно	Неудовлетворительно
Выставляется, если обучающийся на высоком уровне демонстрирует способность раскрывать понятия, применять профессиональную терминологию; конкретные умения по дисциплине	Выставляется, если обучающийся с незначительными неточностями раскрывает понятия, применяет профессиональную терминологию; конкретные умения по дисциплине	Выставляется, если обучающийся с существенными неточностями раскрывает понятия, применяет профессиональную терминологию; конкретные умения по дисциплине	Выставляется, если обучающийся неверно раскрывает понятия, применяет профессиональную терминологию; конкретные умения по дисциплине

6.2.2.3 Семестр 2, Типовые оценочные средства для курсовой работы/курсового проектирования по дисциплине

6.2.2.3.1 Описание процедуры

Защита курсового проекта проводится до начала экзаменационной сессии. Защита курсового проекта включает краткий доклад студента, ответы на вопросы, поставленные руководителем курсового проекта.

6.2.2.3.2 Критерии оценивания

Отлично	Хорошо	Удовлетворительно	Неудовлетворительно
Курсовой проект по содержанию и оформлению соответствует требованиям, при защите обучающийся дает полные и правильные ответы, которые в полной мере демонстрируют сформированные знания и умения при написании курсового проекта по дисциплине	Курсовой проект по содержанию и оформлению соответствует требованиям, при защите обучающийся дает правильные, но неразвернутые ответы, которые не в полной мере демонстрируют сформированные знания и умения при написании курсового проекта по дисциплине	Курсовой проект по содержанию и оформлению содержит существенные неточности, при защите обучающийся дает неполные ответы, которые не в полной мере демонстрируют сформированные знания и умения при написании курсового проекта по дисциплине	Курсовой проект по содержанию и оформлению не соответствует требованиям, при защите обучающийся демонстрирует неправильные и/или неполные ответы, которые демонстрируют отсутствие сформированных знаний и умений при написании курсового проекта по дисциплине

7 Основная учебная литература

1. Леванкова Т.Е. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса : Учеб. пособие [для вузов по специальности "Экспертиза и упр. недвижимостью"] / Леванкова Тамара Евгеньевна, Чертоляс Николай Федорович, 2003. - 302.
2. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города : учеб. пособие для вузов по специальностям 291500 "Экспертиза и упр. недвижимостью" ... / П. Г. Грабовый [и др.], 2005. - 624.
3. Финансы и кредит в недвижимости : учеб. для вузов по специальности "Экспертиза и упр. недвижимостью", направления "Стр-во" / П. Г. Грабовый [и др.], 2004. - 471.

8 Дополнительная учебная литература и справочная

1. Котляров М. А. Основы девелопмента недвижимости : учебное пособие для вузов / М. А. Котляров, 2022. - 160.
2. Мазур И. И. Девелопмент : [учеб. пособие] для использования в учеб. процессе при подгот. менеджеров / И. И. Мазур, В. Д. Шапиро, Н. Г. Ольдерогге, 2004. - 520, [1] с.
3. Мурзин А. Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент : учебное пособие / А. Д. Мурзин, 2013. - 382.
4. Максимов С. Н. Управление девелопментом недвижимости : учебник / С. Н. Максимов, 2015. - 332.

9 Ресурсы сети Интернет

1. <http://grebennikon.ru/>
2. <http://www.iprbookshop.ru/>
3. <http://bookonlime.ru>

10 Профессиональные базы данных

1. <http://e.lanbook.com>
2. <http://elibrary.ru>
3. <http://elib.istu.edu/>

11 Перечень информационных технологий, лицензионных и свободно распространяемых специализированных программных средств, информационных справочных систем

1. СПС "Консультант Плюс"_поставка 2024-25
2. Microsoft Windows Seven Professional (Microsoft Windows Seven Starter) - Seven, Vista, XP_prof_64, XP_prof_32 - поставка 2010
3. Microsoft Office Standard 2010_RUS_ поставка 2010 от ООО "Азон"

12 Материально-техническое обеспечение дисциплины

1. 1. Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации – комплект учебной мебели, рабочее место преподавателя, доска. Мультимедийное оборудование (в том числе переносное): мультимедийный проектор, экран с электроприводом, акустическая система + ПК с выходом в Internet. Комплект мебели, доска, маркер или мел. Лицензионное программное обеспечение.
2. 2. Учебная аудитория для проведения лабораторных/практических (семинарских) занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации/ Мультимедийное оборудование (в том числе переносное): мультимедийный проектор, экран с электроприводом, акустическая система + ПК с выходом в Internet. Комплект мебели, доска, маркер или мел. Лицензионное программное обеспечение.
3. 3. Помещение для самостоятельной работы.