

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»

УТВЕРЖДАЮ

Декан строительного факультета _____

/ Д.В. Панфилов /

«17» января 2025 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

«Девелопмент промышленной недвижимости»

Направление подготовки 08.04.01 Строительство

Профиль Девелопмент в инвестиционно-строительной деятельности

Квалификация выпускника магистр

Нормативный период обучения 2 года

Форма обучения очная

Год начала подготовки 2025

Автор программы

Е.А. Чеснокова

**Заведующий кафедрой
Технологии, организации
строительства, экспертизы и
управления недвижимостью**

В.Я. Мищенко

Руководитель ОПОП

Е.П. Горбанева

Воронеж 2025

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Целью дисциплины является формирование у обучающихся компетенций для развития объектов промышленной недвижимости и внесения улучшений в земельный участок для получения прибыли.

1.2. Задачи освоения дисциплины

- умение принимать обоснованные организационно-управленческие решения;
- исследование особенностей взаимодействия основных участников девелопмента на рынке промышленной недвижимости;
- формирование представлений о принципах формирования проекта девелопмента промышленной недвижимости.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Девелопмент промышленной недвижимости» относится к дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений (дисциплина по выбору) блока Б1.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Процесс изучения дисциплины «Девелопмент промышленной недвижимости» направлен на формирование следующих компетенций:

ПК-1- Способен осуществлять планирование, организацию и управление инвестиционно-строительным проектом на всех этапах жизненного цикла объекта капитального строительства

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции
ПК-1	знать как проводить работы по экономическому обоснованию возможностей возведения объекта капитального строительства (линейного объекта)
	уметь планировать мероприятия по реализации инвестиционно-строительного проекта; уметь осуществлять контроль сроков (графиков) реализации проекта
	владеть навыками принятия и организации выполнения управленческих решений, направленных на снижение вероятности возникновения неблагоприятного результата в рамках реализации инвестиционно-строительного проекта; владеть навыками принятия необходимых решений по вопросам реализации инвестиционно-строительного проекта

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Девелопмент промышленной

недвижимости» составляет 3 з.е.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий

Очная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		3
Аудиторные занятия (всего)	36	36
В том числе:		
Лекции	18	18
Практические занятия (ПЗ) в том числе в форме практической подготовки	18	18
	18	18
Самостоятельная работа	72	72
Виды промежуточной аттестации - зачет	+	+
Общая трудоемкость: академические часы зач.ед.	108	108
	3	3

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

5.1 Содержание разделов дисциплины и распределение трудоемкости по видам занятий

очная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Перспективы девелопмента промышленной недвижимости	Объекты промышленной недвижимости. Анализ спроса и предложений по промышленной недвижимости. Виды спроса на промышленные объекты. Принадлежность к различным отраслям промышленности.	4	2	14	20
2	Этапы реализации проектов редевелопмента	Редевелопмент. Формы редевелопмента. Классификация редевелопмента. Этапы (стадии) редевелопмента. Принципы редевелопмента. Участники проекта редевелопмента.	4	2	14	20
		<i>Практическая подготовка</i>	-	2	-	2
3	Разработка концепции проекта редевелопмента на примере промышленной недвижимости	Маркетинговая концепция и позиционирование. Финансовые и юридические аспекты в управлении объектами коммерческой недвижимости. Анализ сильных, слабых сторон и возможностей, опасностей реализации девелоперского проекта (SWOT).	2	6	14	22
		<i>Практическая подготовка</i>	-	6	-	6
4	Технико-экономическое обоснование реализации проекта редевелопмента	Этапы ТЭО проекта. Оформление в собственность земельного участка. Разработка проектной и рабочей документации. Регистрация права собственности. Расчет эффективности проекта.	4	6	14	24
		<i>Практическая подготовка</i>	-	6	-	6
5	Варианты финансирования проектов редевелопмента	Строительные кредиты. Инвестиционные кредиты. Бюджетные	2	4	16	22

		средства. Финансовый лизинг.				
		Собственный капитал.				
		Практическая подготовка	-	4	-	4
		Итого	18	18	72	108

Практическая подготовка при освоении дисциплины (модуля) проводится путем непосредственного выполнения обучающимися отдельных элементов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью, способствующих формированию, закреплению и развитию практических навыков и компетенций по профилю соответствующей образовательной программы на практических занятиях и(или) лабораторных работах:

№ п/п	Перечень выполняемых обучающимися отдельных элементов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью	Формируемые профессиональные компетенции
1	Распределение участников по этапам реализации проекта редевелопмента.	ПК-1
2	Разработка концепции девелоперского проекта на примере промышленного ОН	ПК-1
3	Технико-экономическое обоснование реализации проекта редевелопмента	ПК-1
4	Распределение источников финансирования проектов развития промышленной недвижимости	ПК-1

5.2 Перечень лабораторных работ

Не предусмотрено учебным планом

6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ ПРОЕКТОВ (РАБОТ) И КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

В соответствии с учебным планом освоение дисциплины не предусматривает выполнение курсового проекта (работы) или контрольной работы.

7.ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

7.1.Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

7.1.1 Этап текущего контроля

Результаты текущего контроля знаний и межсессионной аттестации оцениваются по следующей системе:

«аттестован»;

«неаттестован».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Аттестован	Неаттестован
ПК-1	знать как проводить работы по экономическому обоснованию возмозностей возведения объекта капитального строительства (линейного объекта)	Тест	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	уметь планировать мероприятия по реализации	Решение стандартных	Выполнение работ в срок,	Невыполнение работ в срок,

	инвестиционно-строительного проекта; уметь осуществлять контроль сроков (графиков) реализации проекта	практических задач	предусмотренный в рабочих программах	предусмотренный в рабочих программах
	владеть навыками принятия и организации выполнения управленческих решений, направленных на снижение вероятности возникновения неблагоприятного результата в рамках реализации инвестиционно-строительного проекта; владеть навыками принятия необходимых решений по вопросам реализации инвестиционно-строительного проекта	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 3 семестре для очной формы обучения по двухбалльной системе:

«зачтено»

«незачтено»

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Зачтено	Незачтено
ПК-1	знать как проводить работы по экономическому обоснованию возможностей возведения объекта капитального строительства (линейного объекта)	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	уметь планировать мероприятия по реализации инвестиционно-строительного проекта; уметь осуществлять контроль сроков (графиков) реализации проекта	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи нерешены
	владеть навыками принятия и организации выполнения управленческих решений, направленных на снижение вероятности возникновения неблагоприятного результата в рамках реализации инвестиционно-строительного проекта; владеть навыками принятия необходимых решений по вопросам реализации инвестиционно-строительного проекта	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи нерешены

7.2 Примерный перечень оценочных средств (типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и(или) опыта деятельности)

7.2.1 Примерный перечень заданий для подготовки к тестированию

1. Что не относится к промышленной недвижимости:

а) базы

б) офисная недвижимость

в) технопарки

2. Из скольких стадий состоит физический жизненный цикл объекта недвижимости:

а) из трех;

б) из пяти;

в) из шести.

3. Целью управления недвижимостью какого класса является увеличение ее стоимости?

а) управления промышленной недвижимостью;

б) управления недвижимостью как инвестиционным инструментом;

в) управления операционной недвижимостью.

4. Какие формы редевелопмента применяются?

а) реконструкция, модернизация, перепрофилирование;

б) строительство, реконструкция, модернизация, перепрофилирование;

в) строительство, реконструкция, модернизация.

5. Что не относится к классификации видов редевелопмента промышленной недвижимости?

а) современный редевелопмент;

б) территориальный редевелопмент;

в) объектный редевелопмент.

6. Из скольких этапов состоит проект редевелопмента?

а) из двух;

б) из пяти;

в) из семи.

7. Установите соответствие между представленными определениями:

1. Реконструкция

2. Модернизация

3. Перепрофилирование

а) Процесс коренного переустройства, переделки с целью усовершенствования, комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на устранение морального и физического износа зданий в целом или отдельных их элементов и систем

б) Усовершенствование, обновление объекта, приведение его в соответствие с новыми требованиями и нормами, техническими условиями, показателями качества

в) Процесс переустройства здания с целью частичного или полного изменения функций, т.е. смена функционального назначения здания

8. Что не относится к финансированию проектов редевелопмента?

а) строительный кредит;

б) ипотека;

в) бюджетные средства.

9. Для чего определяется SWOT анализ?

а) для определения стоимости девелоперского проекта;

б) для выбора наиболее эффективного варианта использования девелоперского проекта;

в) для получения максимальной прибыли.

10. Что является заключительным этапом управления строительством?

а) контроль за качеством строительных работ;

б) сдача объекта в эксплуатацию;

в) подбор компании, управляющей объектом на этапе эксплуатации.

7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач

1. Назовите основные виды собственности в отношении объектов недвижимости.
2. Какие существуют способы приобретения прав собственности на промышленную недвижимость?
3. Какова роль стратегического анализа и планирования в развитии объектов недвижимости промышленного назначения?
4. Сформулируйте основные задачи развития складской недвижимости.
5. Перечислите организации, осуществляющие операции с развитием промышленной недвижимости.
6. Перечислите Этапы ТЭО проекта.
7. Перечислите участников проекта развития.
8. Распределите участников по этапам реализации проекта развития.
9. Какие варианты финансирования девелоперского проекта возможны.
10. Что необходимо учитывать в доходной и расходной части бюджета по операционной деятельности в девелоперском проекте.

7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач

Развитие промышленной недвижимости

1. Ситуация

Вы - девелопер и приступаете к подготовке и реализации нового проекта. У вас также есть стабильное финансирование (свои средства, инвесторы, кредиторы). Вы должны составить разумное обоснование под новый проект для своего руководства. Ранее вы уже провели ряд маркетинговых исследований и поняли, что наиболее эффективное вложение денежных средств в реконструкцию промышленных территорий под коммерческий комплекс. Возможные варианты: бизнес-центр, офисно-торговый комплекс, многофункциональный комплекс.

2. Цель

Создать концепцию, обосновать формат и определить оптимальные мероприятия при применении развития объекта недвижимости и обосновать его возможный профиль, а также подобрать возможных арендаторов.

3. Задачи

Ознакомиться с ситуацией на рынке промышленной недвижимости в рассматриваемом регионе; сформулировать идею объекта развития; сравнить имеющиеся аналоги и найти свою нишу; составить его концепцию: класс объекта, основные составляющие, архитектурно-планировочное решение (описание), стиль оформления, целевая аудитория; определить местоположение будущего коммерческого комплекса; обосновать его эффективность / востребованность; привлечь в него арендаторов или покупателей площадей.

4. Этапы:

Осознание ситуации на рынке недвижимости; ознакомление с имеющимися аналогами: создание концепции объекта исходя из ситуации (см. п. 1) и обоснование потребности в нем; выбор места под объект: описание зоны влияния и притяжения вашего объекта; корректировка предложенной концепции для объекта; выбор формы развития; полное описание объекта согласно принятой концепции (класс объекта, основные составляющие, архитектурно-планировочное решение (описание), стиль оформления, целевая аудитория); привлечение к созданному объекту недвижимости сбалансированного пакета арендаторов (возможно привлечение реальных брендов).

5. Результат

Теоретически обоснованный новый коммерческий комплекс на конкретном месте с определенным составом арендаторов.

7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету

1. Перечислите объекты промышленной недвижимости

2. Какие виды спроса на промышленные объекты вы знаете?
3. Дайте определение редевелопмент, перечислите формы редевелопмента.
4. Классификация редевелопмента.
5. Что в себя включают этапы (стадии) редевелопмента.
6. Участники проекта редевелопмента.
7. Финансовые и юридические аспекты в управлении объектами промышленной недвижимости.
8. Анализ сильных, слабых сторон и возможностей, опасностей реализации девелоперского проекта (SWOT).
9. Этапы технико-экономического обоснования девелоперского проекта.
10. Оформление в собственность земельного участка.
11. Разработка проектной и рабочей документации.
12. Регистрация права собственности.
13. Расчет эффективности проекта.
14. Перечислите основные показатели проекта.
15. Какие виды финансирования девелоперского проекта Вы знаете?

7.2.5 Примерный перечень заданий для подготовки к экзамену

Не предусмотрено учебным планом

7.2.6. Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации

При проведении письменно-устного зачета обучающемуся предоставляется 30 минут на подготовку. Опрос обучающегося на письменно-устном зачете не должен превышать одного астрономического часа.

Во время проведения зачета обучающиеся могут пользоваться программой дисциплины.

7.2.7 Паспорт оценочных материалов

№п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1	Перспективы девелопмента промышленной недвижимости	ПК-1	Тест, устный опрос, зачет
2	Этапы реализации проектов редевелопмента	ПК-1	Тест, устный опрос, зачет
3	Разработка концепции проекта редевелопмента на примере промышленной недвижимости	ПК-1	Тест, устный опрос, зачет
4	Технико-экономическое обоснование реализации проекта редевелопмента	ПК-1	Тест, устный опрос, зачет
5	Варианты финансирования проектов редевелопмента	ПК-1	Тест, устный опрос, зачет

7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Тестирование осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных тест-заданий на бумажном носителе. Время тестирования 30 мин. Затем осуществляется проверка теста экзаменатором и выставляется оценка согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение стандартных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение прикладных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

8 УЧЕБНО МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

1. Девелопмент недвижимости различного функционального назначения : учебное пособие для студентов направлений подготовки 08.04.01 «Строительство», 38.04.01 «Экономика» / Е. В. Михалева, М. А. Гракова, В. Н. Рашупкина [и др.] ; под редакцией Е. В. Михалевой. — Макеевка : Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, ЭБС АСВ, 2024. — 421 с. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/141705> .

2. Солунский, А. И. Девелопмент в коммерческой недвижимости : учебное пособие / А. И. Солунский, А. К. Орлов, О. А. Куракова. — Москва : Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2010. — 72 с. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/16395.html>

3. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости: монография / М. А. Котляров - 2-е изд., испр. и доп. - Москва: Издательство Юрайт, 2025.- 160 с. - (Актуальные монографии). - ISBN 978-5-534-09200-4. - Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/563744>

4. Девелопмент недвижимости : учебное пособие / Н. М. Караваева, А. В. Федоров, И. И. Юрасова, Ю. М. Дэви. — Екатеринбург : УрФУ, 2020. — 150 с. — ISBN 978-5-7996-3099-7. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/362099>
Режим доступа: для авториз. пользователей.

5. Чеснокова, Е.А. Управление объектами недвижимости с применением девелопмента / Е. А. Чеснокова, М. А. Мещерякова, С. Ю. Нерозина // Учебное пособие для студентов всех форм обучения по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство», 08.04.01 «Строительство», 08.05.01 «Строительство» / Курск, 2022.

8.2 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного программного обеспечения, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем:

8.2.1. Лицензированное программное обеспечение:

1. Windows Professional 8.1 Single Upgrade MVL A Each Academic;
2. Office Professional Plus 2013 Single MVL A Each Academic;
3. Microsoft Win Pro 10 32-bit/64-bit Russian Russia Only USB <FQC09118>
4. Acrobat Pro 2017 Multiple Platforms Russian AOO License TLP (1-4,999), право на использование

8.2.2. Свободное ПО:

1. LibreOffice
2. 7zip
3. AdobeAcrobatReader
4. GoogleChrome
5. Skype
6. Moodle
7. FoxitReader
5. ProjectLibre-1.9.0
6. Trello

8.2.3. Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет":

1. <http://www.edu.ru/> Образовательный портал ВГТУ
2. www.damodaran.com / Портал аналитическая и статистическая информация по развитым и развивающимся рынкам для проведения стоимостного анализа
3. <https://dsk-development.ru/> ДСК девелопмент
4. <https://bronkadevelopment.ru/directions/commercial/> Бронка-девелопмент
5. <https://ipg-estate.ru/> Российская консалтинговая компания с международной экспертизой

9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

Аудитория должна быть оснащена: комплект учебной мебели:

- рабочее место преподавателя (стол, стул);
- рабочие места обучающихся (столы, стулья);

Персональные компьютеры с установленным ПО, подключенные к сети

Интернет; проектор с мультимедийным оборудованием.

10. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

По дисциплине «Девелопмент промышленной недвижимости» читаются лекции, проводятся практические занятия.

Основой изучения дисциплины являются лекции, на которых излагаются наиболее существенные и трудные вопросы, а также вопросы, не нашедшие отражения в учебной литературе.

Практические занятия направлены на приобретение практических навыков в разработке девелоперских проектов с учетом применения редевелопмента. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.

Вид учебных занятий	Деятельность студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; пометать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначение вопросов, терминов, материала, которые вызывают трудности, поиск ответов в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на лекции или на практическом занятии.
Практическое занятие	Конспектирование рекомендуемых источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы. Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме, выполнение расчетно-графических заданий, решение задач по алгоритму.
Самостоятельная работа	Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие: - работа с текстами: учебниками, справочниками, дополнительной литературой, а также проработка конспектов лекций; - выполнение домашних заданий и расчетов; - работа над темами для самостоятельного изучения; - участие в работе студенческих научных конференций, олимпиад; - подготовка к промежуточной аттестации.
Подготовка к промежуточной аттестации	Готовиться к промежуточной аттестации следует систематически, в течение всего семестра. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц-полтора до промежуточной аттестации. Данные перед зачетом три дня эффективнее всего использовать для повторения и систематизации материала.

ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

№ п/п	Перечень вносимых изменений	Дата внесения изменений	Подпись заведующего кафедрой, ответственной за реализацию ОПОП
----------	-----------------------------	----------------------------	--