

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина»

УТВЕРЖДАЮ  
Директор по образовательной  
деятельности

\_\_\_\_\_ С.Т. Князев  
«\_\_» \_\_\_\_\_

### РАБОЧАЯ ПРОГРАММА МОДУЛЯ

Код модуля	Модуль
1160239	Оценка и анализ девелоперских проектов

Екатеринбург

<b>Перечень сведений о рабочей программе модуля</b>	<b>Учетные данные</b>
<b>Образовательная программа</b> 1. Управление развитием территорий и девелопмент недвижимости	<b>Код ОП</b> 1. 38.04.02/33.08
<b>Направление подготовки</b> 1. Менеджмент	<b>Код направления и уровня подготовки</b> 1. 38.04.02

Программа модуля составлена авторами:

<b>№ п/п</b>	<b>Фамилия Имя Отчество</b>	<b>Ученая степень, ученое звание</b>	<b>Должность</b>	<b>Подразделение</b>
1	Ларионова Виола Анатольевна	кандидат физико- математических наук, доцент	Доцент	экономики и управления строительством и рынком недвижимости

**Согласовано:**

Управление образовательных программ

Р.Х. Токарева

# 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОДУЛЯ Оценка и анализ девелоперских проектов

## 1.1. Аннотация содержания модуля

Модуль формирует у студентов системы теоретических знаний и практических навыков в области принятия инвестиционных решений по реализации различных девелоперских проектов. Дает обучающимся представление как о классических академических подходах применительно к анализу и оценке инвестиций в недвижимость, так и имитационных моделях анализа и прогнозирования развития объекта, специфических характеристиках отдельных объектов и проведения оценки эффективности альтернативных проектов. Нарботка практических навыков/компетенций формируется путем выполнения курсового проекта.

## 1.2. Структура и объем модуля

Таблица 1

№ п/п	Перечень дисциплин модуля в последовательности их освоения	Объем дисциплин модуля и всего модуля в зачетных единицах
1	Оценка и анализ девелоперских проектов	6
ИТОГО по модулю:		6

## 1.3. Последовательность освоения модуля в образовательной программе

Пререквизиты модуля	Не предусмотрены
Постреквизиты и кореквизиты модуля	Не предусмотрены

## 1.4. Распределение компетенций по дисциплинам модуля, планируемые результаты обучения (индикаторы) по модулю

Таблица 2

Перечень дисциплин модуля	Код и наименование компетенции	Планируемые результаты обучения (индикаторы)
1	2	3
Оценка и анализ девелоперских проектов	ПК-6 - Способен управлять стоимостью девелоперского проекта	3-1 - Характеризовать процессы и методы формирования стоимости девелоперского проекта на всех фазах его жизненного цикла 3-2 - Характеризовать функции управления стоимостью девелоперского проекта (анализа, планирования, организации, координации, учета, контроля и

		<p>регулируемого) в течение всего жизненного цикла проекта</p> <p>У-1 - Уметь формировать стоимость девелоперского проекта на всех фазах его жизненного цикла</p> <p>У-2 - Уметь использовать методический инструментарий по оценке финансовой реализуемости и экономической и социальной эффективности инвестиций, принимать взвешенные управленческие решения с учетом наилучшего выбора концепции проекта, схемы финансирования и оптимальной системы налогообложения проекта</p> <p>П-1 - Владеть навыками расчетов финансово-экономических параметров девелоперского проекта для выбора оптимального варианта реализации</p> <p>П-2 - Владеть навыками расчетов календарных графиков выполнения работ</p>
--	--	--

### 1.5. Форма обучения

Обучение по дисциплинам модуля может осуществляться в очной формах.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**  
**Оценка и анализ девелоперских проектов**

Рабочая программа дисциплины составлена авторами:

<b>№ п/п</b>	<b>Фамилия Имя Отчество</b>	<b>Ученая степень, ученое звание</b>	<b>Должность</b>	<b>Подразделение</b>
1	Ларионова Виола Анатольевна	кандидат физико- математических наук, доцент	Доцент	экономики и управления строительством и рынком недвижимости

**Рекомендовано учебно-методическим советом института** Институт экономики и управления

Протокол № 20 от 25.03.2022 г.

# 1. СОДЕРЖАНИЕ И ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ДИСЦИПЛИНЫ

Авторы:

- Ларионова Виола Анатольевна, Доцент, экономики и управления строительством и рынком недвижимости

## 1.1. Технологии реализации, используемые при изучении дисциплины модуля

- Традиционная (репродуктивная) технология
- С применением электронного обучения на основе электронных учебных курсов, размещенных на LMS-платформах УрФУ
- Разноуровневое (дифференцированное) обучение
  - Базовый уровень

*\*Базовый I уровень – сохраняет логику самой науки и позволяет получить упрощенное, но верное и полное представление о предмете дисциплины, требует знание системы понятий, умение решать проблемные ситуации. Освоение данного уровня результатов обучения должно обеспечить формирование запланированных компетенций и позволит обучающемуся на минимальном уровне самостоятельности выполнять задания;*

*Продвинутый II уровень – углубляет и обогащает базовый уровень как по содержанию, так и по глубине проработки материала дисциплины. Это происходит за счет включения дополнительной информации. Данный уровень требует умения решать проблемы в рамках курса и смежных курсов посредством самостоятельной постановки цели и выбора программы действий. Освоение данного уровня результатов обучения позволит обучающемуся повысить уровень самостоятельности и ответственности до творческого применения знаний и умений.*

## 1.2. Содержание дисциплины

Таблица 1.1

Код раздела, темы	Раздел, тема дисциплины*	Содержание
Раздел 1	Девелопмент как эффективная форма управления недвижимым имуществом	Участники девелоперского проекта. Стадии жизненного цикла девелоперского проекта. Принципы оценки эффективности инвестиционного проекта.
Раздел 2	Анализ внешнего экономического окружения проекта	Динамика макроэкономических показателей социально-экономического развития территории. Анализ конкурентных преимуществ и угроз. Анализ и прогнозирование конъюнктуры рынка недвижимости. Анализ обеспеченности объектами социальной и коммерческой недвижимости жителей региона. Характеристика местоположения земельного участка под строительство объекта недвижимости. Анализ наилучшего наиболее эффективного использования земельного участка
Раздел 3	Технико-экономическое обоснование проекта	Общая характеристика архитектурных и технических особенностей объекта. Этапы реализации проекта строительства объекта недвижимости. Определение содержания работ, продолжительности и затрат на различных стадиях строительства. Расчет объема инвестиций в строительство объекта недвижимости. Определение нормативного срока строительства объекта недвижимости

<b>Раздел 4</b>	Бюджетирование девелоперского проекта	Формирование бюджета проекта на стадии эксплуатации. Проектирование системы управления объектом. Расчет затрат на управление и содержание объекта недвижимости при различных формах управления. Расчет налоговых, страховых выплат и взносов в фонды замещения. Прогноз выручки по проекту на стадии эксплуатации. Анализ рентабельности операционной деятельности
<b>Раздел 5</b>	Оценка эффективности инвестиций в проект	Финансирование девелоперского проекта: источники, условия привлечения, стоимость капитала. Методика оценки эффективности инвестиционно-строительного проекта. Расчет ставки дисконтирования. Экспресс-анализ девелоперского проекта. Оценка эффективности девелоперского проекта методом имитационного моделирования. Анализ чувствительности показателей эффективности к параметрам проекта

### 1.3. Направление, виды воспитательной деятельности и используемые технологии

Направления воспитательной деятельности сопрягаются со всеми результатами обучения компетенций по образовательной программе, их освоение обеспечивается содержанием всех дисциплин модулей.

1.4. Программа дисциплины реализуется на государственном языке Российской Федерации .

## 2. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### Оценка и анализ девелоперских проектов

#### Электронные ресурсы (издания)

1. Межов, И. С.; Инвестиции. Оценка эффективности и принятие решений : учебник.; Новосибирский государственный технический университет, Новосибирск; 2011; <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=135599> (Электронное издание)
2. Карпович, А. И.; Экономическая оценка эффективности инвестиций : учебное пособие.; Новосибирский государственный технический университет, Новосибирск; 2011; <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=228863> (Электронное издание)
3. Мельников, Р. М.; Экономическая оценка инвестиций : учебное пособие.; Проспект, Москва; 2014; <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=252321> (Электронное издание)
4. Турманидзе, Т. У.; Анализ и оценка эффективности инвестиций : учебник.; Юнити, Москва; 2014; <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=448210> (Электронное издание)
5. Ляхнова; Финансирование девелоперских проектов в закрытом паевом инвестиционном фонде : автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук. ; Санкт-Петербург; 2015 <http://dlib.rsl.ru/rsl01005000000/rsl01005564000/rsl01005564972/rsl01005564972.pdf> (Электронное издание)

#### Печатные издания

1. Ларионова, В. А., Платонов, А. М., Быстрова, Т. Ю.; Управление инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по направлению 38.04.02 (38.03.02) - Менеджмент.; Издательство Уральского университета, Екатеринбург; 2017 (6 экз.)

2. , Баженов, С. И.; Оценка и анализ девелоперских и инфраструктурных проектов развития территорий : учебное пособие для студентов вуза, обучающихся по направлению подготовки 38.04.02 - Менеджмент.; Издательство Уральского университета, Екатеринбург; 2020 (10 экз.)

### **Профессиональные базы данных, информационно-справочные системы**

ЭОР "Оценка и анализ девелоперских проектов" [https://learn.urfu.ru/subject/index/card/subject\\_id/1693](https://learn.urfu.ru/subject/index/card/subject_id/1693)

ЭБС «Университетская библиотека онлайн»<http://biblioclub.ru/>

ООО Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU <http://elibrary.ru/>

ЭБС IPR Books <https://www.iprbookshop.ru>

### **Материалы для лиц с ОВЗ**

Весь контент ЭБС представлен в виде файлов специального формата для воспроизведения синтезатором речи, а также в тестовом виде, пригодном для прочтения с использованием экранной лупы и настройкой контрастности.

### **Базы данных, информационно-справочные и поисковые системы**

<http://www.yandex.ru/>,

<https://www.google.ru/>

[www.upn.ru](http://www.upn.ru)

<http://rgud.ru>

<https://www.knightfrank.ru>

<https://realty.rbc.ru>

[www.cre.ru](http://www.cre.ru)

<https://www.lboro.ac.uk/gawc/group.html>

<http://expert.ru/ural/2013/34/stat-slozhnyim/>

<https://gtmarket.ru/ratings/global-competitiveness-index/info>

<https://gtmarket.ru/ratings/the-imd-world-competitiveness-yearbook/info>

<http://www.prosperity.com/rankings>

<http://riarating.ru/regions/>

<https://raexpert.ru/ratings/regions>

<https://asi.ru/investclimate/rating/>

<http://www.ra-national.ru/>

<http://www.magazinmagazinov.ru/>

<https://research.techart.ru/research/residential-construction-realestate.htm/>

<http://cwrussia.ru/analytics/>

Госкомстат [www.gks.ru](http://www.gks.ru)

ЕМИСС [www.fedstat.ru](http://www.fedstat.ru)

Минфин России <http://minfin.ru/>

Казначейство России [www.roskazna.ru](http://www.roskazna.ru)

Банк России [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)

Минприроды России <http://www.mnr.gov.ru/>

Сайт г.Екатеринбурга <https://xn--80acgfbsl1azdqr.xn--p1ai/>

<https://100gorodov.ru/knowledge>

### 3. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

#### Оценка и анализ девелоперских проектов

#### Сведения об оснащённости дисциплины специализированным и лабораторным оборудованием и программным обеспечением

Таблица 3.1

№ п/п	Виды занятий	Оснащённость специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Перечень лицензионного программного обеспечения
1	Лекции	Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов Рабочее место преподавателя Доска аудиторная Периферийное устройство Персональные компьютеры по количеству обучающихся Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами Подключение к сети Интернет	Office Professional 2003 Win32 Russian CD-ROM  Office 365 EDUA3 ShrdSvr ALNG SubsVL MVL PerUsr B Faculty EES
2	Практические занятия	Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов Рабочее место преподавателя Доска аудиторная Периферийное устройство	Office Professional 2003 Win32 Russian CD-ROM  Office 365 EDUA3 ShrdSvr ALNG SubsVL MVL PerUsr B Faculty EES

		<p>Персональные компьютеры по количеству обучающихся</p> <p>Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами</p> <p>Подключение к сети Интернет</p>	
3	Курсовая работа/ курсовой проект	<p>Периферийное устройство</p> <p>Персональные компьютеры по количеству обучающихся</p> <p>Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами</p> <p>Подключение к сети Интернет</p>	<p>Office Professional 2003 Win32 Russian CD-ROM</p> <p>Office 365 EDUA3 ShrdSvr ALNG SubsVL MVL PerUsr B Faculty EES</p>
4	Консультации	<p>Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов</p> <p>Рабочее место преподавателя</p> <p>Доска аудиторная</p> <p>Периферийное устройство</p> <p>Персональные компьютеры по количеству обучающихся</p> <p>Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами</p> <p>Подключение к сети Интернет</p>	<p>Office Professional 2003 Win32 Russian CD-ROM</p> <p>Office 365 EDUA3 ShrdSvr ALNG SubsVL MVL PerUsr B Faculty EES</p>
5	Текущий контроль и промежуточная аттестация	<p>Мебель аудиторная с количеством рабочих мест в соответствии с количеством студентов</p> <p>Рабочее место преподавателя</p> <p>Доска аудиторная</p>	<p>Office Professional 2003 Win32 Russian CD-ROM</p> <p>Office 365 EDUA3 ShrdSvr ALNG SubsVL MVL PerUsr B Faculty EES</p>

		<p>Периферийное устройство</p> <p>Персональные компьютеры по количеству обучающихся</p> <p>Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами</p> <p>Подключение к сети Интернет</p>	
6	Самостоятельная работа студентов	<p>Периферийное устройство</p> <p>Персональные компьютеры по количеству обучающихся</p> <p>Оборудование, соответствующее требованиям организации учебного процесса в соответствии с санитарными правилами и нормами</p> <p>Подключение к сети Интернет</p>	<p>Office Professional 2003 Win32 Russian CD-ROM</p> <p>Office 365 EDUA3 ShrdSvr ALNG SubsVL MVL PerUsr B Faculty EES</p>