

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Пензенский государственный  
университет архитектуры и строительства»  
(ПГУАС)

# **ДЕВЕЛОПМЕНТ И СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ**

Методические указания  
для самостоятельной работы  
по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство»

Пенза 2016

УДК 005.8:332.5:69(075.8)

ББК 65.32-5:38я73

Д25

Рекомендовано Редсоветом университета

Рецензент – кандидат технических наук, профессор, зав. кафедрой «Экспертиза и управление недвижимостью» Н.Я. Кузин (ПГУАС)

Д25 **Девелопмент** и современные методы управления проектами: методические указания для самостоятельной работы по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство» /Т.В. Учинина. – Пенза: ПГУАС, 2016. – 36 с.

Приведены перечень тем для самостоятельной работы студента, методические рекомендации, тексты заданий и примеры их выполнения, описание и состав упражнений, требования к оформлению рефератов, а также рекомендуемые источники литературы.

Методические указания подготовлены на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» и предназначены для использования студентами, обучающимися по направлению 08.03.01 «Строительство» (бакалавриат).

© Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, 2016

© Учинина Т.В., 2016

## ВВЕДЕНИЕ

Дисциплина «Девелопмент и современные методы управления проектами» является одной из ведущих дисциплин, позволяющих овладеть навыками управления проектами в строительстве.

Развитие инвестиционно-строительного комплекса на основе применения новых технологий, внедрения современных форм организации производства, применения современных материалов и изделий не может быть эффективным без грамотного управления инвестиционно-строительными проектами. Строительство является отраслью народного хозяйства, где управление проектами является одним из ключевых факторов эффективности.

Одним из актуальных направлений развития вопросов экономики, организации и управления предприятиями, отраслями, комплексами в строительстве является проблема совершенствования применения научно-практической концепции девелопмента. В рыночных условиях деятельность заказчиков, заказчиков-застройщиков, инвесторов трансформируется в девелоперскую деятельность. При этом в классических системах девелопмента появляются инновационные для России виды деятельности, такие как девелопмент земли, земельных участков или Land-девелопмент. Именно такой вид деятельности для инвестиционно-строительных компаний является стартом всех процессов управления инвестиционными проектами в строительстве. В этой связи для современных условий строительства важно формирование и развитие применения концепции девелопмента.

Сегодня конкуренция между компаниями настолько высока, что руководителям стоит задуматься, будет ли развиваться их бизнес, если у них нет высококлассных управляющих проектами. В строительном бизнесе конкуренция разворачивается не только на уровне компаний, но и на уровне проектов [1].

В результате изучения дисциплины студент должен знать: основные элементы проекта; внешнюю среду проекта; порядок реализации и фазы проекта; управление процессом выполнения проекта; участников выполнения проекта; методологию и разработку проекта; процесс планирования; организационные формы; принципы контроля; прогнозирование стоимости проекта; процесс разработки проекта; процесс заключения контрактов; материально-техническое обеспечение; строительство (выполнение проекта); приемка и закрытие проекта; управление отдельными процессами проекта; автоматизированную систему управления проектом; управление рисками; этику делового общения.

Умения, формирующиеся у студента в процессе изучения дисциплины, следующие: анализировать и критически оценивать отечественный и зарубежный опыт управления проектами; изучать и использовать в практической деятельности особенности управления на различных стадиях реализации строительного проекта; решать прикладные задачи при управлении

проектами строительства объектов недвижимости; выполнять работы на всех стадиях управления проектами.

В результате изучения студент должен владеть методологией экономического исследования; современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных; современной методикой построения эконометрических моделей; методами и приемами анализа экономических явлений и процессов с помощью стандартных теоретических и эконометрических моделей; методами прикладных научных исследований, используемых на предпроектной и проектной стадиях, а также после завершения проекта; навыками самостоятельной работы, самоорганизации и организации выполнения поручений.

Студентам, уяснившим подход к решению сложных задач, связанных с управлением девелоперскими проектами, будет под силу справляться с реалиями сегодняшнего дня в условиях возрастающего значения управления проектами для предприятий строительной отрасли.

# 1. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТА

Самостоятельная работа – планируемая учебная, учебно-исследовательская, научно-исследовательская работа студентов, выполняемая во внеаудиторное (аудиторное) время по заданию и при методическом руководстве преподавателя, но без его непосредственного участия (при частичном непосредственном участии преподавателя, оставляющем ведущую роль за работой студентов).

Самостоятельная работа студентов в ВУЗе является важным видом учебной и научной деятельности студента. Самостоятельная работа студентов играет значительную роль в рейтинговой технологии обучения. Государственным стандартом предусматривается, как правило, 50% часов из общей трудоемкости дисциплины на самостоятельную работу студентов (далее СРС). В связи с этим, обучение в ВУЗе включает в себя две, практически одинаковые по объему и взаимовлиянию части – процесса обучения и процесса самообучения. Поэтому СРС должна стать эффективной и целенаправленной работой студента.

Формы самостоятельной работы студентов разнообразны. Они включают в себя:

- изучение и систематизацию официальных государственных документов – законов, постановлений, указов, нормативно-инструкционных и справочных материалов с использованием информационно-поисковых систем "Консультант-плюс", "Гарант", глобальной сети "Интернет";
- изучение учебной, научной и методической литературы, материалов периодических изданий с привлечением электронных средств официальной, статистической, периодической и научной информации;
- подготовку докладов и рефератов, написание курсовых и выпускных квалификационных работ;
- участие в работе студенческих конференций, комплексных научных исследованиях.

Самостоятельная работа приобщает студентов к научному творчеству, поиску и решению актуальных современных проблем.

*Целью самостоятельной работы студентов* является овладение фундаментальными знаниями, профессиональными умениями и навыками деятельности по профилю, опытом творческой, исследовательской деятельности. Самостоятельная работа студентов способствует развитию самостоятельности, ответственности и организованности, творческого подхода к решению проблем учебного и профессионального уровня.

*Задачами СРС являются:*

- систематизация и закрепление полученных теоретических знаний и практических умений студентов;
- углубление и расширение теоретических знаний;

формирование умений использовать нормативную, правовую, справочную документацию и специальную литературу;

развитие познавательных способностей и активности студентов: творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности;

формирование самостоятельности мышления, способностей к саморазвитию, самосовершенствованию и самореализации;

развитие исследовательских умений;

использование материала, собранного и полученного в ходе самостоятельных занятий на семинарах, на практических и лабораторных занятиях, при написании курсовых и выпускной квалификационной работ, для эффективной подготовки к итоговым зачетам и экзаменам.

#### *Виды самостоятельной работы*

В образовательном процессе высшего образовательного учреждения выделяется два вида самостоятельной работы – аудиторная, под руководством преподавателя, и внеаудиторная. Тесная взаимосвязь этих видов работ предусматривает дифференциацию и эффективность результатов ее выполнения и зависит от организации, содержания, логики учебного процесса (межпредметных связей, перспективных знаний и др.):

Аудиторная самостоятельная работа по дисциплине выполняется на учебных занятиях под непосредственным руководством преподавателя и по его заданию.

Внеаудиторная самостоятельная работа выполняется студентом по заданию преподавателя, но без его непосредственного участия.

Основными видами самостоятельной работы студентов без участия преподавателей являются:

– формирование и усвоение содержания конспекта лекций на базе рекомендованной лектором учебной литературы, включая информационные образовательные ресурсы (электронные учебники, электронные библиотеки и др.);

– написание рефератов;

– подготовка к семинарам и лабораторным работам, их оформление;

– составление аннотированного списка статей из соответствующих журналов по отраслям знаний (педагогических, психологических, методических и др.);

– подготовка рецензий на статью, пособие;

– выполнение микроисследований;

– подготовка практических разработок;

– выполнение домашних заданий в виде решения отдельных задач, проведения типовых расчетов, расчетно-компьютерных и индивидуальных работ по отдельным разделам содержания дисциплин и т.д.;

– компьютерный текущий самоконтроль и контроль успеваемости на базе электронных обучающих и аттестующих тестов.

Процесс организации самостоятельной работы студентов включает в себя следующие этапы:

- подготовительный (определение целей, составление программы, подготовка методического обеспечения, подготовка оборудования);
- основной (реализация программы, использование приемов поиска информации, усвоения, переработки, применения, передачи знаний, фиксирование результатов, самоорганизация процесса работы);
- заключительный (оценка значимости и анализ результатов, их систематизация, оценка эффективности программы и приемов работы, выводы о направлениях оптимизации труда).

Основной формой самостоятельной работы студента является изучение конспекта лекций, их дополнение, рекомендованной литературы, активное участие на практических и семинарских занятиях. Но для успешной учебной деятельности, ее интенсификации, необходимо учитывать следующие субъективные факторы:

1. Знание школьного программного материала, наличие прочной системы знаний, необходимой для усвоения основных вузовских курсов. Это особенно важно для математических дисциплин. Необходимо отличать пробелы в знаниях, затрудняющие усвоение нового материала, от малых способностей. Затратив силы на преодоление этих пробелов, студент обеспечит себе нормальную успеваемость и поверит в свои способности.

2. Наличие умений, навыков умственного труда:

- а) умение конспектировать на лекции и при работе с книгой;
- б) владение логическими операциями: сравнение, анализ, синтез, обобщение, определение понятий, правила систематизации и классификации.

3. Специфика познавательных психических процессов: внимание, память, речь, наблюдательность, интеллект и мышление. Слабое развитие каждого из них становится серьезным препятствием в учебе.

4. Хорошая работоспособность, которая обеспечивается нормальным физическим состоянием. Ведь серьезное учение – это большой многосторонний и разнообразный труд. Результат обучения оценивается не количеством сообщаемой информации, а качеством ее усвоения, умением ее использовать и развитием у себя способности к дальнейшему самостоятельному образованию.

5. Соответствие избранной деятельности, профессии индивидуальным способностям. Необходимо выработать у себя умение саморегулировать свое эмоциональное состояние и устранять обстоятельства, нарушающие деловой настрой, мешающие намеченной работе.

6. Овладение оптимальным стилем работы, обеспечивающим успех в деятельности. Чередование труда и пауз в работе, периоды отдыха, индивидуально обоснованная норма продолжительности сна, предпочтение вечерних

или утренних занятий, стрессоустойчивость на экзаменах и особенности подготовки к ним,

7. Уровень требований к себе, определяемый сложившейся самооценкой.

Адекватная оценка знаний, достоинств, недостатков – важная составляющая самоорганизации человека, без нее невозможна успешная работа по управлению своим поведением, деятельностью.

Одна из основных особенностей обучения в высшей школе заключается в том, что постоянный внешний контроль заменяется самоконтролем, активная роль в обучении принадлежит уже не столько преподавателю, сколько студенту.

Зная основные методы научной организации умственного труда, можно при наименьших затратах времени, средств и трудовых усилий достичь наилучших результатов.

Эффективность усвоения поступающей информации зависит от работоспособности человека в тот или иной момент его деятельности.

*Работоспособность* – способность человека к труду с высокой степенью напряженности в течение определенного времени. Различают внутренние и внешние факторы работоспособности.

К внутренним факторам работоспособности относятся интеллектуальные особенности, воля, состояние здоровья.

К внешним:

- организация рабочего места, режим труда и отдыха;
- уровень организации труда – умение получить справку и пользоваться информацией;
- величина умственной нагрузки.

Выдающийся русский физиолог Н. Е. Введенский выделил следующие условия продуктивности умственной деятельности:

- во всякий труд нужно входить постепенно;
- мерность и ритм работы. Разным людям присущ более или менее разный темп работы;
- привычная последовательность и систематичность деятельности;
- правильное чередование труда и отдыха.

Отдых не предполагает обязательного полного бездействия со стороны человека, он может быть достигнут простой переменой дела. В течение дня работоспособность изменяется. Наиболее плодотворным является *утреннее время* (с 8 до 14 часов), причем максимальная работоспособность приходится на период с 10 до 13 часов, затем *послеобеденное* – (с 16 до 19 часов) и *вечернее* (с 20 до 24 часов). Очень трудный для понимания материал лучше изучать в начале каждого отрезка времени (лучше всего утреннего) после

хорошего отдыха. Через 1-1,5 часа нужны перерывы по 10–15 мин, через 3–4 часа работы отдых должен быть продолжительным – около часа.

Составной частью научной организации умственного труда является овладение техникой умственного труда.

Физически здоровый молодой человек, обладающий хорошей подготовкой и нормальными способностями, должен, будучи студентом, отдавать *учению 9-10 часов в день* (из них 6 часов в вузе и 3–4 часа дома). Любой предмет нельзя изучить за несколько дней перед экзаменом. Если студент в году работает систематически, то он быстро все вспомнит, восстановит забытое. Если же подготовка шла аврально, то у студента не будет даже общего представления о предмете, он забудет все сданное.

Следует взять за правило: *учиться ежедневно, начиная с первого дня семестра.*

Время, которым располагает студент для выполнения учебного плана, складывается из двух составляющих: одна из них – это аудиторная работа в вузе по расписанию занятий, другая – внеаудиторная самостоятельная работа. Задания и материалы для самостоятельной работы выдаются во время учебных занятий по расписанию, на этих же занятиях преподаватель осуществляет контроль за самостоятельной работой, а также оказывает помощь студентам по правильной организации работы.

Чтобы выполнить весь объем самостоятельной работы, необходимо заниматься по 3–5 часов ежедневно. Начинать самостоятельные внеаудиторные занятия следует с первых же дней семестра, пропущенные дни будут потеряны безвозвратно, компенсировать их позднее усиленными занятиями без снижения качества работы и ее производительности невозможно. Первые дни семестра очень важны для того, чтобы включиться в работу, установить определенный порядок, равномерный ритм на весь семестр.

Ритм в работе – это ежедневные самостоятельные занятия, желательно в одни и те же часы, при целесообразном чередовании занятий с перерывами для отдыха. Вначале для того, чтобы организовать ритмичную работу, требуется сознательное напряжение воли. Как только человек втянулся в работу, принуждение снижается, возникает привычка, работа становится потребностью.

Если порядок в работе и ее ритм установлены правильно, то студент изо дня в день может работать, не снижая своей производительности и не перегружая себя. Правильная смена одного вида работы другим позволяет отдыхать, не прекращая работы.

Таким образом, первая задача организации внеаудиторной самостоятельной работы – это составление расписания, которое должно отражать время занятий, их характер (теоретический курс, практические занятия, графические работы, чтение), перерывы на обед, ужин, отдых, сон, проезд и т.д. Расписание не предопределяет содержания работы, ее содержание неизбежно будет изменяться в течение семестра. Порядок же следует закрепить

на весь семестр и приложить все усилия, чтобы поддерживать его неизменным (кроме исправления ошибок в планировании, которые могут возникнуть из-за недооценки объема работы или переоценки своих сил).

При однообразной работе человек утомляется больше, чем при работе разного характера. Однако не всегда целесообразно заниматься многими учебными дисциплинами в один и тот же день, так как при каждом переходе нужно вновь сосредоточить внимание, что может привести к потере времени. Наиболее целесообразно ежедневно работать не более чем над двумя-тремя дисциплинами.

Начиная работу, не нужно стремиться делать вначале самую тяжелую ее часть, надо выбрать что-нибудь среднее по трудности, затем перейти к более трудной работе. И напоследок оставить легкую часть, требующую не столько больших интеллектуальных усилий, сколько определенных моторных действий (черчение, построение графиков и т.п.).

Самостоятельные занятия потребуют интенсивного умственного труда, который необходимо не только правильно организовать, но и стимулировать. При этом очень важно уметь поддерживать устойчивое внимание к изучаемому материалу. Выработка внимания требует значительных волевых усилий. Именно поэтому, если студент замечает, что он часто отвлекается во время самостоятельных занятий, ему надо заставить себя сосредоточиться. Подобную процедуру необходимо проделывать постоянно, так как это является тренировкой внимания. Устойчивое внимание появляется тогда, когда человек относится к делу с интересом.

Следует правильно организовать свои занятия по времени: 50 минут – работа, 5-10 минут – перерыв; после 3 часов работы перерыв – 20-25 минут. Иначе нарастающее утомление повлечет неустойчивость внимания. Очень существенным фактором, влияющим на повышение умственной работоспособности, являются систематические занятия физической культурой. Организация активного отдыха предусматривает чередование умственной и физической деятельности, что полностью восстанавливает работоспособность человека.

## 2. ТЕКСТЫ ЗАДАНИЙ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

Форма самостоятельной работы: подготовка доклада по выбранной тематике.

### 6 семестр

Тема 1. Понятие и цели девелопмента и методов управления проектами

Понятие “проект” и «девелопмент». Классификация проектов. Жизненный цикл проекта. Прединвестиционная, инвестиционная и эксплуатационная фазы проекта. Структуризация проекта. Иерархическая и организационная структуры проекта. Участники проекта. Понятие управление проектом. Управление целями, расписанием работ, бюджетом, качеством

Тема 2. Основы проектного анализа.

Сущность проектного анализа. Состав проектного анализа. Технический анализ, организационный анализ, коммерческий анализ, социальный анализ, экологический анализ, финансовый анализ и экономический анализ проекта. Методы проектного анализа. Качественный и количественный методы проектного анализа.

Тема 3. Оценка эффективности инвестиционных проектов.

Показатели эффективности. Чистый дисконтированный доход, индекс доходности, внутренняя норма доходности, срок окупаемости. Коэффициент дисконтирования. Ставка дисконта и порядок ее определения. Состав, назначение и порядок разработки бизнес-плана.

Тема 4. Анализ рисков.

Виды рисков. Классификация рисков. Внешние и внутренние риски по отношению к проекту. Факторы возникновения рисковых событий. Методы анализа рисков. Качественный и количественный анализ риска. Способы снижения рисков. Распределение риска между участниками проекта. Страхование риска. Резервирование средств на покрытие непредвиденных расходов.

Тема 5. Финансирование проекта.

Способы и источники финансирования проекта. Акционерное финансирование. Лизинговое финансирование. Долговое финансирование. Организация проектного финансирования. Участники проектного финансирования.

Тема 6. Планирование, контроль и регулирование.

Этапы планирования и виды планов. Календарное планирование. Сетевые модели. Виды контроля. Контроль календарных планов, бюджета и качества. Регулирование хода реализации проекта. Виды изменений. Технология управления изменениями.

Тема 7. Организационные формы управления проектами.

Участники проекта. Взаимодействия и взаимоотношения между участниками проекта. Организационные формы управления проектом. Организационные структуры управления проектом. Функциональная структура. Матричная структура. Проектная структура. Функции руководителя проекта. Состав и функции команды проекта.

Тема 8. Информационно-программное обеспечение проекта.

Базы данных в управлении проектами. Классификация баз данных. Использование экспертных систем. Специализированные пакеты программ для ЭВМ. Пакеты программ для решения задач прединвестиционной фазы. Пакеты программ, используемые при планировании и реализации проекта. Факторы выбора пакета программных средств для управления проектом.

### 7 семестр

Тема 1. Понятие и цели деvelopeмента и методов управления проектами

Понятие “проект” и «деvelopeмент». Классификация проектов. Жизненный цикл проекта. Прединвестиционная, инвестиционная и эксплуатационная фазы проекта. Структуризация проекта. Иерархическая и организационная структуры проекта. Участники проекта. Понятие управление проектом. Управление целями, расписанием работ, бюджетом, качеством

Тема 2. Основы проектного анализа.

Сущность проектного анализа. Состав проектного анализа. Технический анализ, организационный анализ, коммерческий анализ, социальный анализ, экологический анализ, финансовый анализ и экономический анализ проекта. Методы проектного анализа. Качественный и количественный методы проектного анализа.

Тема 3. Оценка эффективности инвестиционных проектов.

Показатели эффективности. Чистый дисконтированный доход, индекс доходности, внутренняя норма доходности, срок окупаемости. Коэффициент дисконтирования. Ставка дисконта и порядок ее определения. Состав, назначение и порядок разработки бизнес-плана.

Тема 4. Анализ рисков.

Виды рисков. Классификация рисков. Внешние и внутренние риски по отношению к проекту. Факторы возникновения рисковых событий. Методы анализа рисков. Качественный и количественный анализ риска. Способы снижения рисков. Распределение риска между участниками проекта. Страхование риска. Резервирование средств на покрытие непредвиденных расходов.

#### Тема 5. Финансирование проекта.

Способы и источники финансирования проекта. Акционерное финансирование. Лизинговое финансирование. Долговое финансирование. Организация проектного финансирования. Участники проектного финансирования.

#### Тема 6. Планирование, контроль и регулирование.

Этапы планирования и виды планов. Календарное планирование. Сетевые модели. Виды контроля. Контроль календарных планов, бюджета и качества. Регулирование хода реализации проекта. Виды изменений. Технология управления изменениями.

#### Тема 7. Организационные формы управления проектами.

Участники проекта. Взаимодействия и взаимоотношения между участниками проекта. Организационные формы управления проектом. Организационные структуры управления проектом. Функциональная структура. Матричная структура. Проектная структура. Функции руководителя проекта. Состав и функции команды проекта.

#### Тема 8. Информационно-программное обеспечение проекта.

Базы данных в управлении проектами. Классификация баз данных. Использование экспертных систем. Специализированные пакеты программ для ЭВМ. Пакеты программ для решения задач прединвестиционной фазы. Пакеты программ, используемые при планировании и реализации проекта. Факторы выбора пакета программных средств для управления проектом.

### 3. ПРИМЕРЫ ВЫПОЛНЕНИЯ ЗАДАНИЙ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

Пример доклада, выполненного на тему:  
«ОСОБЕННОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ-ЗАСТРОЙЩИКОВ  
В СФЕРЕ МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
(НА ПРИМЕРЕ Г. ПЕНЗЫ)»

#### **Введение**

Актуальность выбранной темы обусловлена активно развивающимся рынком недвижимости. Жилые объекты являются доходной областью вложения инвестиций. Однако, наряду с этим, появляются вопросы в эффективной реализации объектов недвижимости, так как значительная часть квартир пустует. Это обусловлено тем, что уровень платежеспособного спроса значительно ниже предложения. В данной статье проанализирован рынок жилой недвижимости от различных застройщиков в г. Пензе. На основании изложенного материала можно определить, недвижимость каких компаний наиболее доступна для широких слоев населения.

#### **Основной материал**

В г. Пензе рынок жилой недвижимости довольно-таки устойчив. Основными тенденциями его развития являются: ежегодное увеличение объемов многоэтажного строительства; повышение качества жилья; строительство различных объектов с максимальными пожеланиями клиентов.

Администрация города Пензы создает необходимые условия для интенсивного развития жилищной политики. Инвесторам предлагаются площадки для строительства многоэтажных жилых комплексов. Согласно статистики рынка жилой недвижимости, к концу 2016 года общая площадь жилья составит 12,9 млн кв.м, а к концу 2026 года-16,4 млн кв.м. Первичную застройку в Пензе ведут более 10 крупных компаний– застройщиков: ОАО «Пензастрой», ООО «Рисан», ООО «СКМ Групп», ООО ПКФ «Термодом», ООО «Ревьера», МУП «Пензгорстройзаказчик», ОАО АК «Домостроитель», ЗАО «Спецстроймеханизация», ЗАО «Декор-Трейд». Многие из них, при продаже жилья, предлагают клиентам всевозможные виды рассрочек, ипотечные программы, зачет вторичного жилья в счет приобретаемого, скидки и льготные условия. Некоторые застройщики принимают участие во всевозможных программах, например, сертификаты для военнослужащих, программы для молодых семей, реконструкции ветхого жилья.

В настоящее время на территории города Пензы ведется как точечная застройка, так и строительство жилых комплексов. Застройщики отдают предпочтение строительству в развитых инфраструктурных районах.

Свою строительную деятельность компания ОАО «Пензастрой» осуществляет с 1992 года. Именно этот год считается началом развития организации.

Данная компания занимается как строительством первичного жилья, так и их продажей. Следует отметить, что с каждым годом объемы работ увеличиваются в разы. Увеличение числа рабочих мест способствует улучшению производительности компании. ОАО «Пензастрой» предлагает населению выгодные условия на покупку недвижимости.

В настоящее время компания имеет личный бетонный завод, столярный цех, налажено производство пластиковых окон и евробруса. Это способствует быстрому развитию организации и увеличению объемов производства. По состоянию на 2013 год акционерным обществом было построено более 110 многоэтажных домов, 4 детских сада на 250 мест каждый, 8-этажный инфекционный корпус областного центра специализированных видов медицинской помощи и ряд объектов социального значения. В общем данная организация возвела более 13 тысяч квартир площадью почти 800 тысяч кв.м. Среди всех застройщиков города Пензы ОАО «Пензастрой» занимает лидирующую позицию. В штате данной компании трудятся более 1200 человек, а объем строительно-монтажных работ в год превышает 3 млрд. рублей. В эксплуатацию вводятся ежегодно 10-12 объектов. Акционерное общество занимается не только строительством и продажей объектов недвижимости, но и обслуживанием своих новостроек. Созданная по инициативе генерального директора, В.М. Журавлева, эксплуатационная компания «Пензастрой-сервис» успешно работает на рынке свыше 5 лет и пользуется популярностью среди всех обслуживаемых организаций города Пензы.

В 2014 году компания «Пензастрой» начала строительство сразу нескольких площадок, на которых, в скором времени, вырастут целые микрорайоны. На стадии строительства находятся: микрорайон «Райки»; жилой комплекс «Пугачевский» по улице Трудовой – Западной; жилой комплекс по улице 8 Марта – Малая Бугровка; микрорайон по улице Тамбовская; микрорайон по улице Рахманинова; микрорайон «Среда-2»; микрорайон «Лукоморье».

Особое внимание следует обратить на микрорайон «Райки», находящийся в центре города. На протяжении многих лет строительные организации не могут освоить этот район в связи с проблемой расселения частного сектора. В прошлом году компания «Пензастрой» решила эту проблему и в настоящее время уже ведется строительство этого квартала.

На примере графика можно рассмотреть среднюю стоимость 1 кв.м жилья компании «Пензастрой» в различных микрорайонах на 2014 г.



Строительная группа «Рисан» начала свою деятельность с 2002 года. Она занимается возведением жилых и коммерческих объектов «под ключ», применяя новейшие технологии строительства.

В настоящее время компания занимается строительством таких микрорайонов как ЖК «Триумф», ЖК «Ближняя Веселовка», ЖК «Фаворит», ЖК «Новые сады», ЖК «Три тополя». По графику можно определить среднюю стоимость 1 кв.м. жилья от ООО «Рисан».



ООО «СКМ Групп» – профессиональный участник российского рынка недвижимости. Свою деятельность холдинг ведет как в г. Пензе, так и других крупных городах России. Компания занимается строительством жилой и коммерческой недвижимости: жилыми микрорайонами и элитными домами, торговыми комплексами с оригинальными архитектурными решениями и уникальным многофункциональным бизнес-центром с дорожной развязкой, технология строительства которого защищена патентом.

В г. Пензе ООО «СКМ Групп» ведет строительство таких объектов как ЖК «Арбековская застава», ЖК «Измайловский», ЖК «Фаэтон», ЖК «Науч-

ный», ЖК «Олимпийская роща», ЖК «Командор», ЖК «Сенатор», ЖК «Новый город». По диаграмме можно определить среднюю стоимость 1 кв.м жилья ООО «СКМ Групп» в различных микрорайонах.



ООО ПКФ «Термодом» было основано в 1998 году. Основная область деятельности данной компании – это строительство жилых и промышленных зданий и сооружений, а также производство строительных и отделочных организаций. Предприятие активно участвует в различных президентских программах, тем самым способствуя экономическому и социальному развитию города.

На данный момент ООО ПКФ «Термодом» занимается строительством следующих объектов: города «Спутника», жилого дома по ул. Мира, 70 А, гипермаркета «Метро Cash & Carry».

Город Спутник – самый масштабный проект в городе по строительству жилого комплекса с развитой инфраструктурой от строительной компании ООО ПКФ «Термодом». Общая площадь возводимого жилья составляет более 1 миллиона кв.м. Средняя стоимость 1 кв. м жилья в г. Спутнике колеблется от 32 000 руб./кв.м ( 2 и 3-комнатные квартиры) до 35 500 руб./кв.м (студия).

Строительная компания ООО «Ривьера» создана в 2002 году. Сфера деятельности строительной группы – строительство, реконструкция, ремонт объектов капитального строительства. В настоящее время ведется строительство следующих объектов: ЖК «Прилесный», ЖК «Ривьера», жилой дом по ул. Кижеватова, 19 Б, жилой дом по ул. Кижеватова, 19.



Компания «Спецстроймеханизация» ведет свою деятельность с начала 60-х годов. За долгий и успешный период своего существования предприятие сдало свыше 100 000 кв.м жилой и коммерческой недвижимости. Организация оказывает целый комплекс услуг, к числу которых относятся:

- реализация инвестированных программ в сфере строительства;
- выполнение функций Заказчика-Застройщика, обеспечение введения технического контроля над объектами недвижимости;
- реализация строящихся и сданных объектов;
- работа с жилищными сертификатами и программами;
- строительство коммерческой недвижимости;
- привлечение финансово-кредитных организаций для работы с физическими лицами.

Компанией «Спецстроймеханизация» ведется строительство жилого дома по ул. Мусоргского/4-го проезда Стасова, ЖК по ул. Леонова-Крупской, ЖК по ул. Бородина, 27. Средняя стоимость жилья в этих районах колеблется от 53 086 руб. до 70 833 руб.

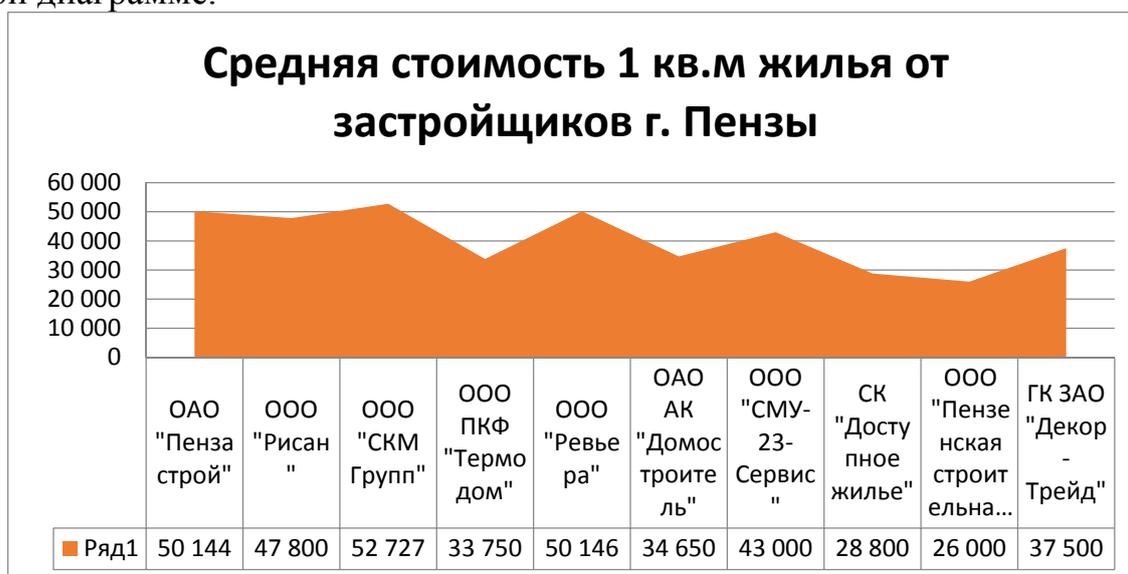
ОАО АК «Домостроитель» – это крупная строительная компания, успешно функционирующая на рынке жилья в г. Пензе с 1981 года. Основным направлением организации является строительство качественного и доступного жилья. В настоящее время компания представляет собой комплекс производств: завод железобетонных конструкций, цех керамзитового гравия, автослужба с сотней единиц различной техники.

ОАО АК «Домостроитель» ведет строительство следующих объектов: жилой дом №4 в микрорайоне «Северная поляна», жилой дом по 3 проезду Можайского, жилой дом по ул. Ивановская, 13, ЖК по проспекту Строителей, жилой дом по улице Львовская, 240.

Началом деятельности компании «Декор-Трейд» принято считать 2002 год. Основная особенность данной организации – индивидуальный подход к каждому клиенту с максимальным учетом всех требований, предъявляе-

мых заказчиками к качеству производимой продукции. Область деятельности данного предприятия – жилищное строительство. В настоящее время ведется строительство современного комплекса «Маяковский» в районе Сосновки.

Область строительства в г. Пензе насыщена различными компаниями-застройщиками и, как следствие, имеет большой разброс цен на объекты жилой и коммерческой недвижимости. Это можно увидеть по представленной диаграмме.



### **Выводы.**

В заключение следует отметить, что основными тенденциями развития первичного рынка жилья г. Пензы являются: рост количества жилой недвижимости, освоение новых районов города; повышение качества возводимого жилья; развитие комплексного строительства. Это способствует обеспечению одной из главных задач правительства в улучшении жилищных условий населения. Однако, наряду с этим, остаются нерешенными такие проблемы как: доступность жилья, инфраструктура территорий строящихся домов, слабая кредитная политика. Для решения оставшихся проблем необходимо: повысить доступность жилья для широких слоев населения; повысить качество эксплуатации жилищного фонда; выделять субсидии на содержание жилья для населения с низкими материальными доходами; помогать при приобретении жилья в кредит на длительный срок; усовершенствовать систему ипотечного кредитования.

### **Список литературы:**

1. Гречко Ю.В. Маркетинговый инструментарий управления поведением потребителей на первичном рынке жилья: дис. ... канд. экон. наук – Волгоград, 2007.
2. Дмитриева Т.Н., Савельева С.В. Продвижение товаров и услуг как элемент системы маркетинговых коммуникаций строительной компании // Гуманитарные научные исследования. 2014. – № 6 (34). – С. 40.
3. Толпегина С.О., Учинина Т.В. Анализ влияния местоположения на рыночную стоимость объекта недвижимости (на примере земель г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 1; URL: [www.science-education.ru/115-12044](http://www.science-education.ru/115-12044) (дата обращения: 02.07.2014).
4. Учинина Т.В., Полякова А.В. Определение потребительских предпочтений на первичном жилищном рынке (на примере г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 1; URL: [www.science-education.ru/115-12156](http://www.science-education.ru/115-12156) (дата обращения: 29.09.2014).
5. Учинина Т.В., Толстых Ю.О., Биксалиева Д.Р. Особенности строительства и развития коттеджных поселков эконом-класса, удовлетворяющих требованиям энергоэффективности (на примере г. Пензы). // Современные проблемы науки и образования. – 2012. – № 4; URL: [www.science-education.ru/104-6701](http://www.science-education.ru/104-6701) (дата обращения: 29.09.14).
6. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 8.11.13).

## 4. ОПИСАНИЕ УПРАЖНЕНИЙ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

1. Решение задач.
2. Доклад.
3. Реферат.
4. Самостоятельное изучение отдельных вопросов.

## 5. ПРОЧИЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

### 5.1. Упражнения

#### *Упражнение №1.*

Решите задачу, используя метод сравнения продаж. При оценке участка земли площадью 10 соток собрана информация о продаже трех объектов сравнения. Выполнить корректировки продажных цен и определить рыночную стоимость оцениваемого участка.

1	Характеристика	Оцениваемый участок	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
2	Цена 1 сотки исходная, д.ед.	-	900	800	1100
3	Расстояние от границы города (1 км +/- 1,5%)	39	40	39	23
4	Корректировка 1	-			
5	Скорректир. цена	-			
6	Инженерное обеспечение. Величина корректировки 50% (электричество 20%, газ 10%, вода 10%, канализация (10%))	Электричество, вода	Электричество, вода, газ, канализация	вода	Вода, электричество
7	Корректировка 2	-			
8	Скорректир. цена	-			
9	Транспортная доступность (10 мин +/- 2%)	30 мин	1 ч 25 мин	45 мин	55 мин
10	Корректировка 4	-			
11	Скорректир. цена	-			
12	Ранг				

Цена 1 сотки=  $(811 \cdot 3 + 988,8 \cdot 1 + 877 \cdot 2) / 1 + 2 + 3 = 863$  д.ед.

Рыночная цена земельного участка=  $863 \cdot 10 = 8630$  д.ед.

## Упражнение №2.

Определить наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, если имеются следующие данные:

		Варианты использования		
		1	2	3
		Жилое здание	Офисное	Промышленное
1.	Площадь возводимых зданий, м <sup>2</sup>	7000	5000	8000
2.	Стоимость строительства зданий, руб./м <sup>2</sup>	В соответствии с заданием	В соответствии с заданием	В соответствии с заданием
3.	Чистый операционный доход, руб.	2 000 000	2 700 000	1 800 000
4.	Коэффициент капитализации зданий	23%	22%	24%
	Коэффициент капитализации земли	20%	20%	20%

В качестве стоимости строительства зданий (руб./м<sup>2</sup>) предлагается принимать различные значения по вариантам (варианты соответствуют порядковому номеру студента).

### Пример расчета для Варианта 1.

	Варианты использования		
	1 Жилое здание	2 Офисное	3 Промышленное
Площадь возводимых зданий, м <sup>2</sup>	7000	5000	8000
Стоимость строительства зданий, руб./м <sup>2</sup>	100	100	100
Чистый операционный доход, руб.	2 000 000	2 700 000	1 800 000
Коэффициент капитализации зданий	23%	22%	24%
Коэффициент капитализации земли	20%	20%	20%

### РЕШЕНИЕ:

1. Находим стоимость строительства зданий

$$\text{ВАРИАНТ 1. } C_{зд} = 7000 \times 100 = 700000$$

$$\text{ВАРИАНТ 2. } C_{зд} = 5000 \times 100 = 500000$$

$$\text{ВАРИАНТ 3. } C_{зд} = 8000 \times 100 = 800000$$

2. Находим ЧОД зд.

$$\text{ВАР. 1. ЧОД зд} = 700000 \times 0,23 = 161000$$

$$\text{ВАР. 2. ЧОД зд} = 500000 \times 0,22 = 110000$$

$$\text{ВАР. 3. ЧОД зд} = 800000 \times 0,24 = 192000$$

3. Находим доход от земли.

$$\text{ВАР. 1. ЧОД зем} = 2000000 - 161000 = 1839000$$

$$\text{ВАР. 2. ЧОД зем} = 2700000 - 110000 = 2590000$$

$$\text{ВАР. 3. ЧОД зем} = 1800000 - 192000 = 1608000$$

4. Определяем стоимость земли.

$$\text{ВАР. 1. } C_{зем} = 1839000 / 0,2 = 9195000 \text{ руб.}$$

$$\text{ВАР. 2. } C_{зем} = 2590000 / 0,2 = 12950000 \text{ руб.}$$

$$\text{ВАР. 3. } C_{зем} = 1608000 / 0,2 = 8040000$$

Наиболее эффективным является второй вариант (т.к. наибольшая  $C_{зем}$ ).

### **Упражнение 3.**

Владелец гольф-клуба планирует, что ежемесячный потенциальный валовый доход равен 20 000 ден.ед., при этом дополнительный доход владельцу приносит автостоянка на 50 маш-мест, одно машиноместо ежемесячно приносит доход в размере 150 ден.ед. Исходя из климатических условий местности, гольф-клуб функционирует 5 месяцев в год, автостоянка имеет режим работы, аналогичный заведению. Ежегодные операционные расходы на содержание гольф-клуба составляют 10000 ден.ед., владелец планирует ежегодную замену травяного покрытия клуба на сумму 25000 ден.ед. определить потенциальный, действительный и чистый операционный доходы, приносимые недвижимостью.

### **Упражнение 4.**

Площадь недвижимости составляет 300 кв.м, из которых 250 кв.м. – торговые помещения, 50 кв.м. – складские помещения. Торговые помещения сдаются по арендной ставке 350 ден.ед./кв.м в месяц, складские – по арендной ставке 150 ден.ед./кв.м. в месяц. Ежегодные потери от недоиспользования площадей составляют 150 000 ден.ед., дополнительный доход владельцу приносит автостоянка на 25 маш-мест, одно машиноместо ежемесячно приносит доход в размере 200 ден.ед. Операционные расходы составляют 75 ден.ед./ кв.м ежемесячно. Определить стоимость объекта недвижимости, если известно, что коэффициент капитализации для недвижимости равен 20%.

### **Упражнение 5.**

Определить общую величину устранимого физического износа здания, если его полная восстановительная стоимость равна 1 235 000 ден.ед., и известны следующие данные:

Наименование конструкции	Удельный вес конструкции в общей стоимости	Устранимый физический износ, %
Фундамент	0,10	20%
Стены	0,15	25%
Кровля	0,05	50%
Перекрытия	0,09	15%

По другим конструкциям устранимый физический износ не выявлен.

## **5.2. Творческие задания**

Задача студента: «Самостоятельно подготовить реферат с использованием различных источников, раскрыть выбранную тему».

Эффект: овладение основами теории в указанной области, выработка навыков применения теоретических знаний для решения задач хозяйственной практики.

В результате прохождения студент изучает предмет и объект анализа.

## Темы рефератов

1. Управление проектной средой.
2. Порядок реализации проекта. Фазы реализации.
3. Организационные формы управления проектами.
4. Участники проекта. Их функции.
5. Планирование проекта.
6. Управление процессом проектирования проекта. Разработка проектно-сметной документации.
7. Совершенствование процесса МТО проекта
8. Управление процессом строительства проекта.
9. Управление процессом завершения проекта.
10. Организационные основы компьютеризации управления проектами.
11. Анализ зарубежных программ управления проектами.
12. Управление качеством выполнения проекта.
13. Контроль и регулирование реализации проекта.
14. Анализ человеческих аспектов в управлении проектом.
15. Информационные, программные и телекоммуникационные средства управления проектами.
16. Анализ зарубежного опыта управления проектами.
17. Управление контрактами.
18. Типы проектов.
19. Жизненный цикл проекта.
20. Оценка эффективности проекта
21. Бизнес-план проекта.
22. Управление риском.
23. Управление маркетингом в ходе реализации проекта.
24. Построение структуры управления проекта.
25. Управление изменениями по проекту.
26. Управление поставками.
27. Разработка структуры проектного анализа фирмы по оценке недвижимости.
28. Проектный анализ взаимоотношений фирмы по оценке недвижимости с системой подготовки кадров.
29. Управление проектом по финансовой стабилизации недвижимости.
30. Управление проектом постройки системы организации управления недвижимостью.

### 5.3. Задания для самостоятельной работы

Вопросы для самостоятельной детальной проработки:

1. Исследование правовых баз данных и анализ информации об изменениях в законодательной базе по управлению проектами.
2. Исследование сайтов девелоперских компаний и анализ ключевых моментов их деятельности.
3. Изучение конспектов лекций.
4. Изучение рынка недвижимости.

## 6. ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ ВЫПОЛНЕНИЯ

### Изложение и оформление текстового материала.

Текст самостоятельной работы должен быть отпечатан на компьютере (межстрочный интервал полуторный, шрифт Times New Roman № 14). Объем приложений не ограничивается.

Опечатки, описки и графические неточности допускается исправлять подчисткой или закрашиванием белой краской с последующим воспроизведением на том же месте исправленного текста машинописным или рукописным способом чернилами, пастой или тушью. Использование чернил различных цветов допускается только для выполнения графических работ, а для основного текста – черного цвета.

Расстояние от границы листа до текста слева – 25 мм, справа – 10 мм, от верхней и нижней строки текста до границы листа – 20 мм. Номера страниц ставятся внизу справа, шрифтом № 14.

Состав и последовательность расположения разделов курсовой работы:

- титульный лист пояснительной записки;
- задание на курсовую работу;
- содержание;
- введение;
- основные разделы курсовой работы;
- заключение;
- список использованных источников;
- приложения.

Абзацы в тексте следует начинать с отступа, равного 10 мм.

Слова «Введение», «Заключение», «Содержание», «Список использованных источников», «Аннотация» записывают в центре строки прописными буквами шрифтом Times New Roman № 16 (жирным), не нумеруют. Интервал перед заголовком – 24 пункта, после – 12 (эти параметры устанавливаются во вкладке «Формат: абзац, интервал»)

Основная часть самостоятельной работы состоит из разделов, подразделов, пунктов и подпунктов (при необходимости). Разделы должны иметь порядковые номера в пределах всей работы, обозначенные арабскими цифрами без точки в конце, в конце фразы, содержащей название раздела точка не ставится. Подразделы должны иметь нумерацию в пределах каждого раздела. Номер подраздела состоит из номера раздела и номера подраздела, разделенных точкой. В конце номера подраздела точка не ставится. Нумерация пунктов подразделов должна быть в пределах подраздела, и номер пункта должен состоять из номеров раздела, подраздела и пункта, разделенных точками.

*Заголовки основных разделов* следует записывать с абзаца прописными буквами шрифтом Times New Roman № 16 (жирным, по ширине), без точки в конце, не подчеркивая, интервал перед заголовком – 24 пункта, после – 12.

*Заголовки подразделов* выполняют шрифтом Times New Roman № 14 (жирным, с абзаца, выравнивание по ширине) без точки в конце, не подчеркивая, интервал перед заголовком – 18 пунктов, после – 12.

*Заголовки пунктов подразделов* выполняют шрифтом Times New Roman № 12, (курсив, жирный, выравнивание по ширине) без точки в конце, не подчеркивая, интервал перед заголовком – 12 пунктов, после – 6. Переносы слов в заголовках не допускаются. Если заголовок состоит из двух предложений, их разделяют точкой.

Каждый основной раздел работы должен начинаться с нового листа.

#### Подготовка таблиц.

Таблица должна иметь название, которое следует выполнять строчными буквами (кроме первой прописной) и помещать над таблицей. Заголовки граф и строк таблицы начинают с прописных букв.

Таблицы, за исключением таблиц приложений, следует нумеровать арабскими цифрами сквозной нумерацией. Над таблицей с абзаца с прописной буквы обычным шрифтом (Times New Roman № 14) помещают надпись с указанием ее номера, например: "Таблица 1", далее через дефис пишут название таблицы с прописной буквы обычным шрифтом (Times New Roman № 14). Если строки или графы таблицы выходят за формат страницы, ее делят на части, помещая одну часть под другой, при этом во второй части таблицы «шапку» заменяют соответственно номером граф (колонок). Для этого нумеруют арабскими цифрами графы (столбцы) первой части таблицы. Слово "Таблица..." и ее название указывают один раз, как было описано выше, над другими частями сверху справа пишут слова «Продолжение табл. № ...» или «Окончание табл. № ...» (в случае, если таблица на этой странице заканчивается) с указанием номера таблицы справа над ней.

Если все показатели, приведенные в графах таблицы, выражены в одной и той же единице измерения, то ее обозначение необходимо помещать над таблицей справа, а при делении таблицы на части – над каждой ее частью. Пример оформления приведен в приложении.

На все таблицы работы должны быть даны ссылки в тексте по типу «... см. табл. 2», «... таблица 1», причем ссылка на таблицу в тексте должна предварять саму таблицу.

Допускается помещать таблицу вдоль длинной стороны листа. Допускается данные в таблице выполнять более мелким шрифтом (№ 12), но при условии единого оформления этим шрифтом всей таблицы.

#### Написание математических выражений и формул

Применение в курсовой работе математических выражений и формул должно осуществляться с учетом следующих требований:

Формулы, содержащиеся в работе, располагают на отдельных строках, нумеруют сквозной нумерацией арабскими цифрами, которые записывают на уровне формулы справа в круглых скобках (1). Непосредственно под формулой приводится расшифровка символов и числовых коэффициентов, если они не были пояснены ранее в тексте. Первая строка расшифровки начинается словом "где" без двоеточия после него. Выше и ниже каждой формулы должны быть отступы по 6 пунктов.

После приведения формулы, используемые в ней символьные выражения, должны быть подробно описаны, если не были описаны ранее.

*Пример оформления формулы в тексте работы:*

«... лизинговая премия, установленная в процентном выражении от средней остаточной стоимости за период, рассчитывается по формуле

$$\text{ЛП} = \frac{\text{ОС}_\text{Н} + \text{ОС}_\text{К}}{2} \cdot \frac{p_2}{100}, \quad (10)$$

где  $\text{ОС}_\text{Н}$  – расчетная остаточная стоимость имущества на начало периода;

$\text{ОС}_\text{К}$  – расчетная остаточная стоимость имущества на конец периода;

$p_2$  – ставка вознаграждения лизингодателя, устанавливаемая в процентах от средней за период стоимости имущества...»

Все используемые в работе материалы даются со ссылкой на источник: в тексте после упоминания материала в квадратных скобках проставляется номер, под которым он значится в списке использованных источников, и номер страницы, например: [5, с. 42].

Оформление рисунков, схем, графиков.

Иллюстрации могут быть расположены как по тексту работы, так и в приложениях. Их следует нумеровать арабскими цифрами сквозной нумерацией, за исключением иллюстраций приложений. Под самими иллюстрациями помещают слово «Рисунок», его номер и через дефис его название с прописной буквы. Оформление следующее: «Рисунок 1» с прописной буквы шрифтом Times New Roman № 12 (курсивом по центру), название рисунка после дефиса с прописной буквы шрифтом Times New Roman № 12 (курсивом по центру).

Иллюстрации могут иметь пояснительные данные (подрисуночный текст). Слово "Рисунок" и наименование помещают после пояснительных данных.

На все рисунки должны быть даны ссылки в тексте по типу «... см. рис. 2», «... рис. 1», причем ссылка на рисунок в тексте должна предварять саму иллюстрацию.

Оформление приложений.

Приложение оформляют как продолжение работы на последующих его листах. Каждое приложение следует начинать с новой страницы с указанием

наверху справа слова "Приложение", выполненного прописными буквами шрифтом Times New Roman Cyr № 16 (жирным), после которого следует арабская цифра, обозначающая его последовательность, без точки в конце, не подчеркивая. Отступ сверху – 18 пунктов, снизу – 12.

Приложение должно иметь заголовок, который записывают ниже, отдельной строкой, в центре строки прописными буквами шрифтом Times New Roman Cyr № 16, отступ сверху и снизу – 12 пунктов.

Приложения должны быть перечислены в содержании документа с указанием их номеров.

В тексте работы на все приложения должны быть даны ссылки в приложении.

Работа выполняется в течение семестра.

## 7. ФОРМЫ КОНТРОЛЯ И ОЦЕНКИ ВЫПОЛНЕНИЯ ЗАДАНИЙ

Результаты контроля знаний оцениваются по двухбалльной шкале с оценками: «аттестован»; «не аттестован».

Де-скрип-тор компетенции	Показатель оценивания	Оценк а	Критерий оценивания
Знает	<ul style="list-style-type: none"> <li>– основные положения по организации инженерных изысканий для целей градостроительства, строительства, модернизации и реконструкции зданий (сооружений);</li> <li>– порядок проведения обследования и экспертизы зданий (сооружений), исходя из целей проекта;</li> <li>– методы диагностики технического (геологического, экологического, экономического) состояния зданий и сооружений;</li> </ul>	Атте-стован	<ul style="list-style-type: none"> <li>– умеет приложить теоретические знания к постановке задач в предметной области</li> <li>– умеет оперировать основными категориями в предметной области</li> <li>– умеет приложить теоретические знания к разрешению проблем в предметной области</li> <li>– способен сформировать собственную точку зрения в предметной области</li> <li>– способен аргументировать и защитить собственную точку зрения в предметной области</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– основные положения технической эксплуатации зданий (сооружений);</li> <li>– методы расчета конструкций зданий и сооружений и методы их усиления;</li> <li>– особенности функционирования рынка недвижимости в регионе;</li> <li>– основные методы оценки недвижимости;</li> <li>– основные методы анализа и оценки инвестиционных проектов</li> </ul>	Не аттесто-ван	<ul style="list-style-type: none"> <li>– не умеет оперировать основными категориями в предметной области</li> <li>– не умеет приложить теоретические знания к постановке задач в предметной области</li> <li>– не умеет приложить теоретические знания к разрешению проблем в предметной области</li> <li>– не может сформировать собственную точку зрения в предметной области</li> <li>– не может аргументировать и защитить собственную точку зрения в предметной области</li> </ul>
Умеет	<ul style="list-style-type: none"> <li>– применять современный математический инструментарий для решения содержательных экономических задач;</li> <li>– использовать современное программное обеспечение</li> </ul>	Атте-стован	<ul style="list-style-type: none"> <li>– умеет приложить теоретические знания к постановке задач в предметной области</li> <li>– умеет оперировать основными категориями в предметной области</li> <li>– умеет приложить теоретические знания к разрешению проблем в предметной области</li> </ul>

	<p>для решения экономико-статистических и эконометрических задач;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– формировать прогнозы развития конкретных экономических процессов на микро- и макроуровне;</li> <li>– проводить обследования строительных конструкций и оборудования недвижимости;</li> <li>– эффективно использовать практику эксплуатации зданий;</li> <li>– управлять процессом эксплуатации зданий</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– способен сформировать собственную точку зрения в предметной области</li> <li>– способен аргументировать и защитить собственную точку зрения в предметной области</li> </ul>
		Не аттестован	<ul style="list-style-type: none"> <li>– не умеет оперировать основными категориями в предметной области</li> <li>– не умеет приложить теоретические знания к постановке задач в предметной области</li> <li>– не умеет приложить теоретические знания к разрешению проблем в предметной области</li> <li>– не может сформировать собственную точку зрения в предметной области</li> <li>– не может аргументировать и защитить собственную точку зрения в предметной области</li> </ul>
Владеет	<ul style="list-style-type: none"> <li>– методикой и методологией проведения научных исследований в профессиональной сфере;</li> <li>– навыками самостоятельной исследовательской работы;</li> <li>– навыками микроэкономического и макроэкономического моделирования с применением современных инструментов;</li> <li>– современной методикой построения эконометрических моделей</li> <li>– техническими знаниями по обследованию, усилению строительных конструкций зданий и сооружений, инженерного оборудования;</li> <li>– анализом планирования всех видов работ по эксплуатации зданий;</li> <li>– анализом предоставления платных услуг</li> </ul>	Аттестован	<p>Владеет методами проведения научных исследований в профессиональной сфере;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– навыками самостоятельной исследовательской работы;</li> <li>– навыками микроэкономического и макроэкономического моделирования с применением современных инструментов</li> </ul>

## 8. СИСТЕМА ТРЕНИНГА И САМОПРОВЕРКИ ЗНАНИЙ

Процедура оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций, совершается в форме тестирования обучающихся по вопросам, приведенным в банке тестовых заданий.

Вопросы дифференцированы по уровню сложности, по типу (открытые / закрытые, вопросы на подстановку понятия, вопросы на соответствие).

Дистанционное тестирование реализуется в среде Moodle с помощью программного обеспечения с открытыми исходными кодами ([http://www.opensource.org/docs/definition\\_plain.html](http://www.opensource.org/docs/definition_plain.html)) под лицензией GPL (<http://www.gnu.org/copyleft/gpl.html>).

Отвечает стандарту SCORM – сборник спецификаций и стандартов для систем дистанционного обучения. Содержит требования к организации учебного материала и всей системе дистанционного обучения.

При использовании Moodle созданы курсы в виде текстов.

Тестовые задания приведены в методических указаниях сокращенно.

1. Какие объекты не относятся к недвижимости?

- а) земельные участки;
- б) обособленные водные объекты;
- в) воздушные и морские суда;
- г) токарный станок;
- д) предприятия в целом как имущественный комплекс.

2. Что такое экономические ресурсы?

- а) Это: труд, капитал, земля, информация;
- б) Это: запасы материалов на складах и деньги в кассе;
- в) Это: деньги в кассе;
- г) Это: запасы материалов на складах;
- д) Это: полезные ископаемые.

3. Незавершенное строительство здания является товаром?

- а) да;
- б) нет.
- в) нет, если отсутствует кровля;
- г) нет, если отсутствуют полы;
- д) нет, если отсутствуют полы, кровля, отделка.

4. На основании, какого решения возможно отчуждение имущества у собственника?

- а) по решению местного самоуправления;
- б) на основании решения местного самоуправления без предварительного и равноценного возмещения;

в) по решению суда, соответствующих государственных органов принудительное отчуждение имущества для государственных органов принудительное отчуждение имущества для государственных нужд при условии предварительного и равноценного возмещения;

г) по решению органов законодательной и исполнительной власти в РФ без предварительного и равноценного возмещения;

д) отчуждение невозможно.

5. Чем обусловлен момент перехода права собственности на недвижимое имущество по договорам и иным сделкам?

а) передачей имущества после ремонта;

б) фактической передачей имущества;

в) моментом подписания договора;

г) моментом договоренности продавца с покупателем;

д) фактом государственной регистрации в соответствующих государственных органах.

6. В состав какой территориальной зоны входит земельный участок, занятый городским сквером?

а) в состав зоны специального назначения;

б) в состав жилой зоны;

в) в состав рекреационной зоны.

7. Могут ли земли промышленности и иного специального назначения быть расположены в границах населенного пункта?

а) нет;

б) да.

8. Могут ли земли промышленности и иного специального назначения предоставляться для сельскохозяйственного производства?

а) да;

б) нет.

9. Могут ли в земли особо охраняемых природных территорий быть включены земельные участки, принадлежащие гражданам на праве собственности?

а) не могут;

б) могут.

10. Что не включает в себя техническая экспертиза объекта недвижимости?

а) анализ технического состояния земельного участка;

б) архитектурное обследование объекта;

в) оценка местоположения и окружающей среды;

г) оценку технического состояния несущих и ограждающих конструкций объекта;

д) оценку качества состояния строительных материалов;

е) изучение величины налога на имущество;

ж) изучение технической документации.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. ФСО N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297.
2. ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298.
3. ФСО N 3 Требования к отчету об оценке. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299.
4. ФСО N 4 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости. Приказ Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. N 508.
5. ФСО N 5 Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения. Приказ Минэкономразвития РФ от 4 июля 2011 г. N 328.
6. ФСО N 6 Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков. Приказ Минэкономразвития РФ от 7 ноября 2011 г. N 628.
7. ФСО N 7 Оценка недвижимости. Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611.
8. ФСО N 8 Оценка бизнеса. Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 326.
9. ФСО N 9 Оценка для целей залога. Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 327.
10. ФСО N 10 Оценка стоимости машин и оборудования. Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 328.
11. ФСО N 11 Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Приказ Минэкономразвития РФ от 22 июня 2015 г. N 385
12. Учинина Т.В., Евсюкова А.И. Девелопмент и современные методы управления проектами: учеб. пособие / Т.В. Учинина, А.И. Евсюкова. – ПГУАС, 2014. – 200 с.
13. Учинина Т.В., Бороухина Н.Н. Девелопмент и современные методы управления проектами: тесты, практические задания: учебное пособие / Т.В. Учинина, Н.Н. Бороухина, 2014 – Пенза: ПГУАС, 2015.-72 с.

### Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимых для освоения дисциплины (модуля)

1. <http://www.edu.ru/>  
<http://www.fepo.ru/>  
<http://www.i-exam.ru/>  
<http://www.garant.ru/>  
<http://www.kodeks.ru/>  
<http://www.consultant.ru/>

2. [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com) – аналитическая и статистическая информация по развитым и развивающимся рынкам для проведения стоимостного анализа.

3. [Valuer.ru](http://Valuer.ru) – Портал российских оценщиков.

4. [Appraiser.ru](http://Appraiser.ru) – Вестник оценщика. Портал для специалистов в области оценки и не только.

5. Журналы: Имущественные отношения в Российской Федерации; Слияния и поглощения; Регистр оценщиков; Вопросы оценки.

6. Бюллетень «Оценочная деятельность».

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	3
1. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТА .....	5
2. ТЕКСТЫ ЗАДАНИЙ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ .....	11
3. ПРИМЕРЫ ВЫПОЛНЕНИЯ ЗАДАНИЙ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ .....	14
4. ОПИСАНИЕ УПРАЖНЕНИЙ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ .....	21
5. ПРОЧИЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ .....	21
5.1. Упражнения .....	21
5.2. Творческие задания .....	23
5.3. Задания для самостоятельной работы .....	24
6. ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ ВЫПОЛНЕНИЯ .....	25
7. ФОРМЫ КОНТРОЛЯ И ОЦЕНКИ ВЫПОЛНЕНИЯ ЗАДАНИЙ .....	29
8. СИСТЕМА ТРЕНИНГА И САМОПРОВЕРКИ ЗНАНИЙ .....	31
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	33

Учебное издание

Учинина Татьяна Владимировна

**ДЕВЕЛОПМЕНТ И СОВРЕМЕННЫЕ МЕТОДЫ  
УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ**

Методические указания  
для самостоятельной работы  
по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство»

**В авторской редакции**  
**Верстка Н.В. Кучина**

---

Подписано в печать 12.09.16. Формат 60×84/16.  
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.  
Усл. печ. л. 2,1. Уч.-изд.л. 2,25. Тираж 80 экз.  
Заказ № 555.

---

Издательство ПГУАС.  
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.