

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Ястребов Олег Александрович
Должность: Ректор
Дата подписания: 15.10.2025 18:04:48
Уникальный программный ключ:
sa953a0120d891083f939673078ef1a989dae18a

Приложение к рабочей программе
дисциплины (практики)

**Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования «Российский университет дружбы народов имени
Патриса Лумумбы» (РУДН)**

Инженерная академия

(наименование основного учебного подразделения (ОУП)-разработчика ОП ВО)

**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И БАЛЛЬНО-РЕЙТИНГОВАЯ СИСТЕМА
ОЦЕНИВАНИЯ УРОВНЯ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ ПО
ДИСЦИПЛИНЕ (ПРАКТИКЕ)**

**«ДЕВЕЛОПМЕНТ И МЕНЕДЖМЕНТ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»**

(наименование дисциплины/практики)

**Оценочные материалы рекомендованы МССН для направления подготовки/
специальности:**

07.03.04 ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

(код и наименование направления подготовки/специальности)

**Освоение дисциплины/практики ведется в рамках реализации основной
профессиональной образовательной программы (ОП ВО, профиль/
специализация):**

АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

(направленность и реквизиты открытия ОП ВО)

Москва, 2026

1. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ И САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Примерный перечень вопросов для проведения текущего контроля успеваемости:

1. Дайте определение девелопмента в градостроительной деятельности. Чем он отличается от обычного строительства?
2. Назовите основные типы девелопмента (например, коммерческий, жилой, смешанный) и их ключевые характеристики.
3. Каковы основные этапы жизненного цикла девелоперского проекта (от идеи до завершения эксплуатации)?
4. Что такое Due Diligence (комплексная проверка) при приобретении земельного участка и какие основные аспекты она включает?
5. Каковы основные источники финансирования девелоперских проектов и их особенности?
6. Что входит в понятие «управление проектом» (project management) в градостроительной деятельности и каковы его ключевые функции?
7. Какую роль в девелопменте играет предпроектный анализ территории (технико-экономическое обоснование, маркетинговые исследования)?
8. Что такое «публично-частное партнерство» (ГЧП/ПЧП) в градостроительстве и каковы его основные модели?
9. Каковы основные риски в девелоперской деятельности и инструменты управления ими?
10. Какова роль и содержание бизнес-плана девелоперского проекта?
11. Что такое «комплексное освоение территории» (КОТ) и каковы его преимущества для девелопера?
12. Каковы основные юридические и градостроительные ограничения, влияющие на реализацию девелоперского проекта (ПЗЗ, зонирование, красные линии)?
13. Как рассчитываются основные показатели экономической эффективности девелоперского проекта (NPV, IRR, срок окупаемости)?
14. Что такое «менеджмент стоимости» в девелопменте и на каких этапах проекта он наиболее важен?
15. Каковы функции и задачи управляющей компании на этапе эксплуатации построенного объекта?
16. Как маркетинг и брендинг территории используются в девелопменте проектов смешанной застройки?
17. Что такое «устойчивое развитие» в контексте девелоперской деятельности и как оно влияет на стоимость проекта?
18. Каковы особенности девелопмента объектов реновации и редевелопмента промышленных территорий (brownfield)?
19. Как осуществляется взаимодействие девелопера с органами власти, инвесторами и местным сообществом?
20. Каковы современные тенденции и вызовы на рынке градостроительного девелопмента в России?

2. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в форме аттестационного испытания по итогам изучения дисциплины (по окончании каждого учебного семестра). Виды аттестационного испытания — ПИСЬМЕННЫЙ ЭКЗАМЕН / ЗАЧЕТ С ОЦЕНКОЙ (в соответствии с утвержденным учебным планом).

Аттестационное испытание проводится по билетам, содержащим три вопроса по курсу дисциплины. По результатам аттестационного испытания обучающийся может получить от 1 до 25 баллов.

Вопросы для подготовки к аттестационному испытанию по дисциплине:

1. Понятие «девелопмент» в градостроительной деятельности. Цели, задачи и основные виды девелопмента (коммерческий, жилой, индустриальный).
2. Отличие девелопера от застройщика и инвестора. Функции и роль девелопера в реализации градостроительного проекта.
3. Основные субъекты градостроительной деятельности и их интересы (девелопер, инвестор, органы власти, конечный потребитель).
4. Жизненный цикл градостроительного проекта: от идеи до эксплуатации.
5. Понятие «менеджмента» в градостроительной деятельности и его основные функции (планирование, организация, мотивация, контроль).
6. Методы и критерии выбора земельного участка для реализации градостроительного проекта.
7. Юридическая экспертиза земельного участка: проверка правового статуса, обременений и разрешённого использования.
8. Градостроительный анализ территории: изучение документов территориального планирования и градостроительного зонирования (Генплан, ПЗЗ).
9. Технико-экономическое обоснование (ТЭО) проекта: структура, цели и ключевые показатели.
10. Маркетинговый анализ в девелопменте: исследование рынка, определение целевой аудитории и концепции проекта.
11. Основные источники финансирования градостроительных проектов (собственные, заемные, привлеченные).
12. Структура инвестиционно-строительного цикла и его стоимостная оценка.
13. Понятие и этапы разработки финансовой модели девелоперского проекта.

14. Ключевые показатели эффективности девелоперского проекта (NPV, IRR, срок окупаемости, рентабельность).
15. Основные статьи расходов и доходов в девелоперском проекте.
16. Стадии проектирования в градостроительстве и управление ими (проектная документация, рабочая документация).
17. Получение разрешительной документации для начала строительства (Градостроительный план земельного участка, разрешение на строительство).
18. Управление рисками в девелоперской деятельности: классификация рисков и методы их минимизации.
19. Договорные отношения в девелопменте: основные виды договоров (подряда, инвестирования, купли-продажи).
20. Государственно-частное партнерство (ГЧП) как механизм реализации крупных градостроительных проектов.
21. Управление строительством: функции технического надзора и управления подрядчиками.
22. Маркетинг и продажи на этапе реализации проекта. Модели продаж (долевое участие, продажа готовых объектов).
23. Сдача объекта в эксплуатацию: получение разрешительных документов (Разрешение на ввод в эксплуатацию).
24. Управление эксплуатацией и содержанием построенного объекта. Создание управляющей компании.
25. Понятие и методы редевелопмента территорий. Отличие от нового строительства.
26. Комплексное освоение территории (КОТ) как особая форма девелоперской деятельности.
27. Тенденции устойчивого развития (ESG) и «зеленые» стандарты в девелопменте (LEED, BREEAM, DGNB).
28. Особенности девелопмента объектов коммерческой недвижимости (торговые, офисные, гостиничные комплексы).
29. Проблемы и риски, связанные с изменением градостроительного регламента в ходе реализации проекта.
30. Роль BIM (Information Modeling) технологий в управлении жизненным циклом градостроительного проекта.

Таблица 2. Шкала и критерии оценивания ответов обучающихся на аттестационном испытании

Критерии оценки ответа	Баллы		
	Ответ не соответствует критерию	Ответ частично соответствует критерию	Ответ полностью соответствует критерию
Обучающийся дает ответ без наводящих вопросов преподавателя	0	1-4	5
Обучающийся практически не пользуется подготовленной рукописью ответа	0	1-4	5
Ответ показывает уверенное владение обучающего терминологическим и методологическим аппаратом дисциплины/модуля	0	1-4	5
Ответ имеет четкую логическую структуру	0	1-4	5
Ответ показывает понимание обучающимся связей между предметом вопроса и другими разделами дисциплины/модуля и/или другими дисциплинами/ модулями ОП	0	1-4	5
ИТОГО, баллов за ответ			25