



МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Минтранс России

125 лет



РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ТРАНСПОРТА
РУТ (МИИТ)



Транспортный
университет

Проект девелопмента недвижимости в муниципальном образовании/ в крупном мегаполисе.

к.э.н., доцент Герасимов М.М.

к.э.н., доцент Цыпин П.Е.



Характеристика проекта



Срок достижения продуктового результата:

30.06.2022

Требования к входным компетенциям для участия в проекте:

В проекте могут участвовать студенты 1 курса направления Государственное и муниципальное управление, профиля Управление государственной и муниципальной собственностью совместно со студентами 1 курса направления Менеджмент, профиль Управление проектами

Максимальное количество студентов – участников проекта:

60 человек

Размер студенческой команды:

5-10 человек

Дополнительные условия регистрации на проект:

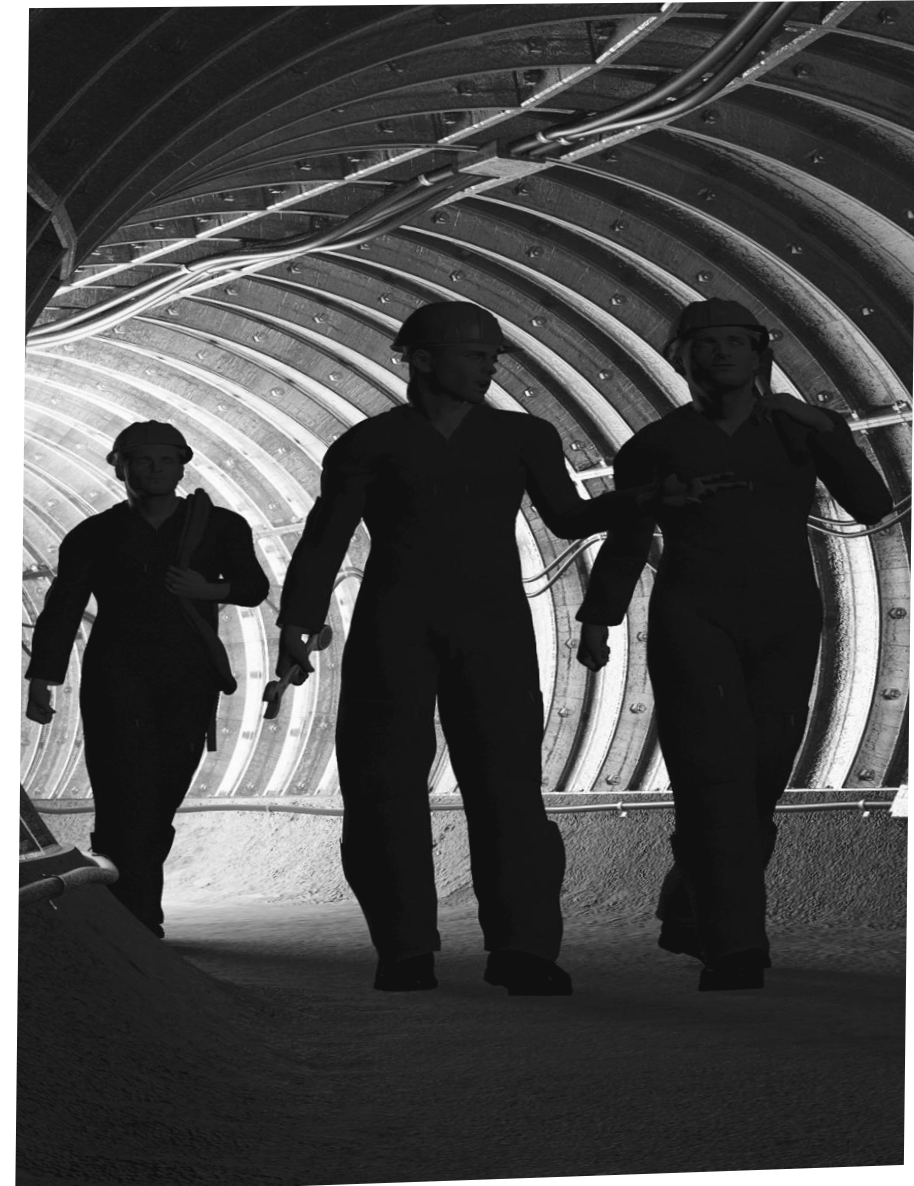
Конкурсный отбор



Формулировка инженерной проблемы

Одной из важнейших проблем в крупном мегаполисе является нехватка земельных площадей под застройку для муниципальной собственности. При этом, возможностью решения проблемы является выбор наиболее эффективного, оптимального варианта размещения. Кроме того, девелопмент недвижимости, зачастую, проводится для объектов жилой недвижимости.

Поэтому, для проведения оптимизации девелопмента муниципальной собственности необходимо грамотно спланировать проектную деятельность. Уже на прединвестиционной стадии проекта рекомендуется проводить маркетинговый анализ проекта, оценить стоимость строительства или модернизации объекта, с применением цифровых технологий, построить календарный план строительства объектов и размещения муниципальных учреждений, определить эффективность



Описание результата

Результат, который мы планируем получить в финале проектной работы со студентами:
представление плана девелопмента недвижимости отдельного объекта или района/земельного участка.

Продуктовый:

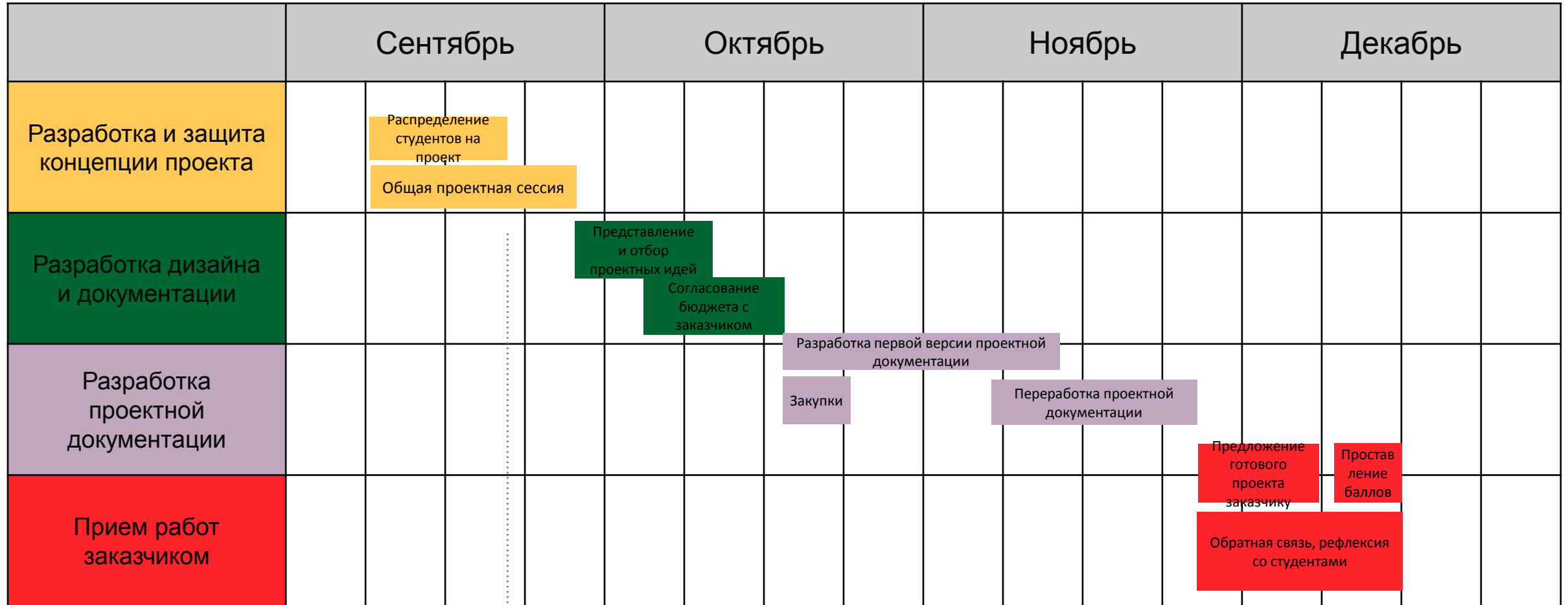
Реализация проекта строительства/модернизации собственности в крупном мегаполисе с учетом оценки терраэфективности земли. наиболее оптимального объекта муниципальной собственности с учетом оценки

Образовательный:

Приобретение студентами компетенций в сферах оценки экономической эффективности, маркетингового планирования, оценки стоимости земли под муниципальную собственность, работа с формированием и актуализацией календарного плана.



График работы над продуктом



Концепция проекта готова 30.09

Готов список студентов, задействованных в проекте 10.09

Бюджет проекта Готов 20.10
 Проектная документация готова 20.11

заказчик принял первую часть проекта 15.12

Первая часть проекта закончена 22.12

График работы над продуктом



	Февраль				Март				Апрель				Май			
Разработка и защита концепции проекта				Актуализация первого варианта проекта												
Разработка дизайна и документации					Подготовка документации с учетом разработки и отбора наиболее оптимальных проектных идей											
Разработка проектной документации и презентационного материала								Разработка итогового варианта проектной документации с учетом доработок				Подготовка презентационного материала				
Прием работ заказчиком														Реализация проекта в компании - заказчика	Проставление баллов	
														Обратная связь, рефлексия со студентами		

Готов дополненный список студентов, задействованных в проекте 27.02
 Идеальный концепт 2-го этапа готов 20.03
 Проектная документация готова 20.04
 Презентация готова 10.05
 Заказчик принял проект 16.05
 Проект закончен 30.05

Задачи проекта



Этап 1. «Разработка концепции проекта»

Задача 1:

- 1. Разработка общей концепции проекта оптимизации девелопмента муниципальной собственности.**

С учетом запроса заказчика создать общую концепцию реализации девелоперского проекта

Ресурсы: ПК с офисным пакетом приложений Microsoft Office, принтер, бумага, канцелярские приборы, сеть Internet

Срок выполнения: с 12.09 по 30.09

Проставление рейтинговых оценок (10 баллов максимум)

Этап 2. «Проектирование. Маркетинговый анализ проекта»

Задача 2:

2. Маркетинговое исследование рынка недвижимости, планируемую под размещение объектов муниципальной собственности

На основе общей концепции проекта провести маркетинговое исследование, с учетом применения цифровых технологий (см. п.1)

Ресурсы: ПК с офисным пакетом приложений Microsoft Office, принтер, бумага, канцелярские приборы, сеть Internet

Срок выполнения: с 25.09 по 10.10

Проставление рейтинговых оценок (10 баллов максимум)

Задача 3:

3. Маркетинговое исследование рынка жилой недвижимости в требуемом регионе мегаполиса

На основе общей концепции проекта провести маркетинговое исследование, с учетом применения цифровых технологий (см. п.1)

Ресурсы: ПК с программами MS Office, принтер, бумага; доступ к Интернет

Срок выполнения: с 25.09 по 10.10

Проставление рейтинговых оценок (10 баллов максимум)

Этап 3. «Оценка стоимости строительства или модернизации объекта»

Задача 4:

4. Проведение стоимостной оценки проекта с применением сравнительного подхода.

На основе проведенного маркетингового исследования определить наиболее оптимальный вариант реализации проекта – строительство или модернизация существующих площадей под муниципальную собственность. Оценить стоимость вариантов реализации проекта.

Ресурсы: ПК с офисным пакетом приложений Microsoft Office, принтер, бумага, канцелярские приборы, сеть Internet, проведенное маркетинговое исследование рынка недвижимости, Программный комплекс «ГРАНД-Смета»

Срок выполнения: с 26.10 по 10.11

Проставление рейтинговых оценок (10 баллов максимум)

Задача 5:

5. Выбор оптимального варианта реализации проекта на основе оценки стоимости

На основе результатов оценки стоимости недвижимости представить наиболее оптимальный вариант реализации проекта

Ресурсы: ПК с офисным пакетом приложений Microsoft Office, принтер, бумага, канцелярские приборы, сеть Internet, проведенное маркетинговое исследование рынка недвижимости

Срок выполнения: с 12.11 по 26.11

Проставление рейтинговых оценок (10 баллов максимум)

Этап 4. «Оценка эффективности выбранного варианта реализации проекта»

Задача 6:

6. Оценка экономической эффективности варианта реализации проекта на основе оценки стоимости строительства/модернизации.

Применить методы оценки экономической эффективности проекта для определения рациональности реализации проекта.

Ресурсы: ПК с офисным пакетом приложений Microsoft Office, принтер, бумага, канцелярские приборы, сеть Internet

Срок выполнения: с 28.11 по 12.12

Проставление рейтинговых оценок (10 баллов максимум)

Этап 5. «Презентация 1-й части проекта»

Задача 7:

7. Подготовка презентации 1-й части проекта

На основе проведенного исследования сделать презентацию 1-й части проекта для отчета перед заказчиком

Ресурсы: ПК с офисным пакетом приложений Microsoft Office, принтер, бумага, канцелярские приборы, сеть Internet

Срок выполнения: с 14.12 по 26.12

Проставление рейтинговых оценок (20 баллов максимум)

Этап 6. «Актуализация первой части проекта»

Задача 8:

8. Обновление общей концепции проекта

С учетом замечаний заказчика провести актуализацию общей концепции проекта

Ресурсы: ПК с офисным пакетом приложений Microsoft Office, принтер, бумага, канцелярские приборы, сеть Internet

Срок выполнения: с 07.02 по 20.02

Проставление рейтинговых оценок (10 баллов максимум)

Этап 7. «Проведение оценки качества вариантов реализации проекта»

Задача 9:

9. Проведение оценки качества реализации проекта учетом изменений концепции проекта.

Провести оценку качества предлагаемых к реализации проектов строительства/модернизации недвижимости, планируемой под размещение муниципальной собственности.

Ресурсы: ПК с офисным пакетом приложений Microsoft Office, принтер, бумага, канцелярские приборы, сеть Internet

Срок выполнения: с 21.02 по 07.03

Проставление рейтинговых оценок (10 баллов максимум)

Задачи проекта



Этап 8. «Оценка рисков проекта»

Задача 10:

10. Определение рисков проекта и проведение оценки их влияния на реализацию проекта.

На основе результатов проведенного исследования провести оценку рисковой составляющей проекта.

Ресурсы: ПК с офисным пакетом приложений Microsoft Office, принтер, бумага, канцелярские приборы, сеть Internet

Срок выполнения: с 09.03 по 23.03

Проставление рейтинговых оценок (20 баллов максимум)

Этап 9. «Оценка стоимости строительства или модернизации объекта»

Задача 11:

- 11. Проведение стоимостной оценки проекта с применением сравнительного подхода на основе проведенного исследования.**
- Оценить стоимость вариантов реализации проекта.
- Ресурсы: ПК с офисным пакетом приложений Microsoft Office, принтер, бумага, канцелярские приборы, сеть Internet, проведенное маркетинговое исследование рынка недвижимости исследование по оценке рисков проекта, Программный комплекс «ГРАНД-Смета»
- Срок выполнения: с 25.03 по 09.04
- Проставление рейтинговых оценок (10 баллов максимум)

Этап 10. «Календарное планирование»

Задача 12:

12. Построение календарного плана реализации наиболее оптимального проекта.

Применить теоретические знания по ряду дисциплин, рассчитать и построить календарный план реализации проекта с применением цифровых технологий.

Ресурсы: ПК с программами MS Office, интерактивная доска, принтер, бумага; доступ к Интернет

Срок выполнения: с 25.03 по 09.04

Проставление рейтинговых оценок (20 баллов максимум)

Этап 11. «Итоговая презентация проекта»

Задача 13:

13. Создание презентации по итогам результатов исследования

Создать презентацию по данным выполненного проекта и представить ее заказчику.

Ресурсы: ПК с программами MS Office, интерактивная доска, принтер, бумага; доступ к Интернет.

Срок выполнения: с 10.05 по 24.05

Проставление рейтинговых оценок (20 баллов максимум)

Сводная таблица баллов



МАКСИМАЛЬНЫЕ БАЛЛЫ ПО ВСЕМ ЗАДАЧАМ

N	ЗАДАЧИ	БАЛЛЫ
1	Разработка общей концепции проекта оптимизации девелопмента муниципальной собственности.	5
2	Маркетинговое исследование рынка недвижимости, планируемую под размещение объектов.	5
3	Маркетинговое исследование рынка жилой недвижимости в требуемом регионе мегаполиса	5
4	Проведение стоимостной оценки проекта с применением сравнительного подхода.	5
5	Выбор оптимального варианта реализации проекта на основе оценки стоимости	5
6	Оценка экономической эффективности варианта реализации проекта на основе оценки стоимости строительства/модернизации.	5
7	Подготовка презентации 1-й части проекта	10
8	Обновление общей концепции проекта	5
9	Обновление общей концепции проекта	5
10	Определение рисков проекта и проведение оценки их влияния на реализацию проекта.	10
11	Проведение стоимостной оценки проекта с применением сравнительного подхода.	5
12	Построение календарного плана реализации наиболее оптимального проекта.	10
13	Создание презентации по итогам результатов исследования	10
	ЗАЩИТА ПРОЕКТА	15
	Дополнительные баллы (резерв)	

График образовательного процесса

Требуется результат освоения других дисциплин:	Сентябрь			Октябрь			Ноябрь			Декабрь		
Тайм-менеджмент и личная эффективность												
Информационные системы и технологии в публичном управлении												
Технологии государственного управления, анализ программ и политик												
Управление проектами												

Сделал маркетинговое исследование

Рассчитал оценку эффективности проекта

Провел оценку стоимости проекта сравнительным подходом

Сделал презентацию первой части проекта

Мастер-классы:

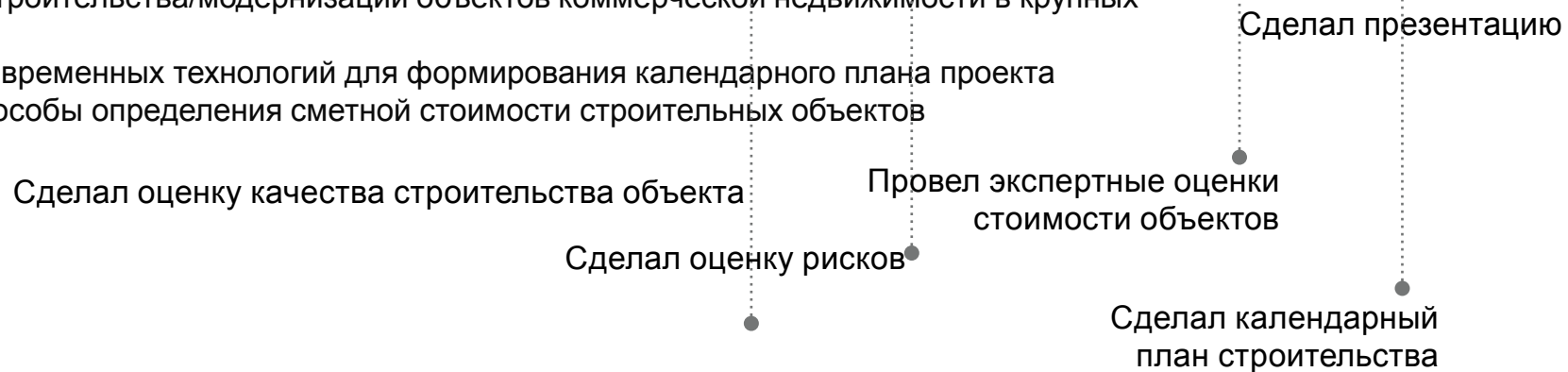
- 1) Маркетинг городских территорий
- 2) Девелопмент территорий мегаполиса
- 3) Оптимизация решений по размещению объектов недвижимости муниципальной собственности

График образовательного процесса

Требуется результат освоения других дисциплин:	Февраль				Март				Апрель				Май			
Государственное регулирование экономики																
Ценообразование на рынке недвижимости																
Маркетинг территорий																
Ценообразование в строительстве																

Мастер-классы:

- 1) Особенности строительства/модернизации объектов коммерческой недвижимости в крупных мегаполисах
- 2) Применение современных технологий для формирования календарного плана проекта
- 3) Актуальные способы определения сметной стоимости строительных объектов



Ресурсное обеспечение процесса



МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Минтранс России



125 лет

РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ТРАНСПОРТА
РУТ (МИИТ)

- Для получения итогового продукта необходимо:
 - Оборудование
- Средства ПК, ПО, доступ в Интернет. Источники: РУТ (МИИТ)
- Расходники
- Картриджи для принтера, бумага, канцелярские принадлежности Источник: РУТ (МИИТ)



Иллюстрации к проекту



МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Минтранс России

125 лет



РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ТРАНСПОРТА
РУТ (МИИТ)





МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Минтранс России

125 лет



РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ТРАНСПОРТА
РУТ (МИИТ)



Транспортный
университет

Спасибо за внимание!

к.э.н., доцент Герасимов М.М.

к.э.н., доцент Цыпин П.Е.

