

МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»
(РУТ (МИИТ))



Рабочая программа дисциплины (модуля),
как компонент образовательной программы
высшего образования - программы магистратуры
по направлению подготовки
08.04.01 Строительство,
утвержденной первым проректором РУТ (МИИТ)
Тимониным В.С.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Экономика недвижимости. Девелопмент

Направление подготовки: 08.04.01 Строительство

Направленность (профиль): Ценообразование в строительстве

Форма обучения: Очная

Рабочая программа дисциплины (модуля) в виде
электронного документа выгружена из единой
корпоративной информационной системы управления
университетом и соответствует оригиналу

Простая электронная подпись, выданная РУТ (МИИТ)
ID подписи: 581797
Подписал: заведующий кафедрой Гуськова Марина
Федоровна
Дата: 10.09.2025

1. Общие сведения о дисциплине (модуле).

Целями освоения учебной дисциплины «Экономика недвижимости. Девелопмент» являются: формирование компетенции: ознакомление студентов с правовыми основами экономики недвижимости, функциональными особенностями и целевой принадлежностью недвижимости, условиями ее использования, с операциями, совершаемыми на рынке недвижимости, принципами управления имуществом, подходами в оценке недвижимости и экономической эффективности инвестиционных вложений в недвижимость, ипотекой и ипотечным кредитованием.

Дисциплина «Экономика недвижимости» направлена на формирование у будущих специалистов комплексных знаний и практических навыков в сфере девелопмента, включая теоретическую подготовку по научно-методологическим основам экономики недвижимости, освоение нормативно-правовой базы и методов анализа инвестиционных проектов. В рамках обучения студенты изучают механизмы управления девелоперскими проектами, учатся проводить оценку эффективности инвестиций, анализировать рыночную конъюнктуру и риски, разрабатывать бизнес-планы и технико-экономические обоснования. Особое внимание уделяется практическим аспектам: расчёту экономических показателей, работе с документацией, применению современных методов оценки недвижимости и специализированного программного обеспечения. Программа включает освоение навыков управления проектами, финансирования девелопмента, оценки экономической эффективности и социальных условий реализации проектов, что позволяет выпускникам успешно решать профессиональные задачи в сфере девелопмента, риелторской деятельности, инвестиционного анализа и проектного управления.

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю).

Перечень формируемых результатов освоения образовательной программы (компетенций) в результате обучения по дисциплине (модулю):

ПК-2 - Способность осуществлять и контролировать выполнение расчётного обоснования проектных решений объектов;

ПК-4 - Способностью оценивать эффективность методов ценообразования на этапах жизненного цикла объектов строительства.

Обучение по дисциплине (модулю) предполагает, что по его результатам обучающийся будет:

Знать:

Методы и методики выполнения расчётов при проектировании объектов строительства

нормативные требования к проектным решениям
современные программные комплексы для выполнения расчётов
принципы контроля качества проектных решений

Уметь:

Выполнять расчёты для обоснования проектных решений
анализировать полученные результаты
выявлять несоответствия нормативным требованиям
разрабатывать рекомендации по оптимизации проектных решений

Владеть:

Навыками выполнения расчётных обоснований
методами контроля качества проектных решений
современными программными средствами для расчётов
техниками проверки достоверности результатов

Знать:

Основные методы ценообразования в строительстве
особенности формирования стоимости на разных этапах жизненного цикла объекта

факторы, влияющие на стоимость строительства
методики оценки эффективности ценообразования

Уметь:

Анализировать эффективность применяемых методов ценообразования
оценивать влияние различных факторов на стоимость объекта
прогнозировать изменения стоимости на разных этапах
разрабатывать рекомендации по оптимизации ценообразования

Владеть:

Навыками оценки эффективности методов ценообразования
методиками расчёта стоимости строительства
инструментами анализа ценообразующих факторов
техниками прогнозирования стоимости объектов на различных этапах жизненного цикла

3. Объем дисциплины (модуля).**3.1. Общая трудоемкость дисциплины (модуля).**

Общая трудоемкость дисциплины (модуля) составляет 5 з.е. (180 академических часа(ов)).

3.2. Объем дисциплины (модуля) в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении учебных занятий:

Тип учебных занятий	Количество часов	
	Всего	Семестр №1
Контактная работа при проведении учебных занятий (всего):	32	32
В том числе:		
Занятия лекционного типа	16	16
Занятия семинарского типа	16	16

3.3. Объем дисциплины (модуля) в форме самостоятельной работы обучающихся, а также в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении промежуточной аттестации составляет 148 академических часа (ов).

3.4. При обучении по индивидуальному учебному плану, в том числе при ускоренном обучении, объем дисциплины (модуля) может быть реализован полностью в форме самостоятельной работы обучающихся, а также в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении промежуточной аттестации.

4. Содержание дисциплины (модуля).

4.1. Занятия лекционного типа.

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
1	Экономика недвижимости. Девелопмент Понятие и сущность девелопмента Виды девелопмента (ленд-девелопмент, редевелопмент) Цели и задачи девелоперской деятельности Участники девелоперского процесса
2	Экономическая природа недвижимости

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	<p>Недвижимость как объект рыночных отношений</p> <p>Классификация объектов недвижимости</p> <p>Стоимость и цена объектов недвижимости</p> <p>Факторы, влияющие на стоимость недвижимости</p>
3	<p>Рынок недвижимости и его особенности</p> <p>Структура рынка недвижимости</p> <p>Сегментация рынка недвижимости</p> <p>Механизмы функционирования рынка</p> <p>Тенденции развития рынка недвижимости</p>
4	<p>Правовое регулирование девелопмента</p> <p>Законодательная база в сфере недвижимости</p> <p>Правовые аспекты сделок с недвижимостью</p> <p>Разрешительная документация</p> <p>Защита прав участников девелоперского процесса</p>
5	<p>Этапы девелоперского проекта</p> <p>Инициирование проекта</p> <p>Предпроектная подготовка</p> <p>Проектирование и согласование</p> <p>Строительство и реализация</p>
6	<p>Управление девелоперским проектом</p> <p>Формирование команды проекта</p> <p>Планирование и контроль</p> <p>Риски и их минимизация</p> <p>Мониторинг эффективности</p>
7	<p>Финансирование девелоперских проектов</p> <p>Источники финансирования</p> <p>Схемы привлечения инвестиций</p> <p>Оценка финансовой состоятельности проекта</p> <p>Управление денежными потоками</p>
8	<p>Оценка эффективности девелопмента</p> <p>Коммерческая эффективность</p> <p>Бюджетная эффективность</p>

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	Социальная эффективность Методы оценки проектов

4.2. Занятия семинарского типа.

Практические занятия

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
1	Оценка недвижимости Методы оценки недвижимости
2	Решение задач по оценке недвижимости Доходный, расходный, сравнительный
3	Управление недвижимостью Девелопмент. Методы и оценка эффективности
4	Особенности управления недвижимостью на этапах жизненного цикла Инвестиционный подход
5	Сделки с объектами недвижимости и их оформление. Практикум

4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

№ п/п	Вид самостоятельной работы
1	Подготовка к практическим занятиям
2	Подготовка к практическим занятиям
3	Подготовка к практическим занятиям
4	Подготовка к промежуточной аттестации.
5	Подготовка к текущему контролю.

5. Перечень изданий, которые рекомендуется использовать при освоении дисциплины (модуля).

№ п/п	Библиографическое описание	Место доступа
1	Девелопмент недвижимости Караваева Наталья Михайловна, Федоров Анатолий Владимирович, Юрасова Инна Игоревна, Дэви Юрий Михайлович Учебное пособие Издательство Уральского университета , 2020	https://znanium.ru/catalog/document?id=423580
2	Управление инвестиционно-строительными	https://znanium.ru/catalog/document?

проектами в девелопменте Караваева Наталья Михайловна, Федоров Анатолий Владимирович, Дайнеко Людмила Владимировна, Юрасова Инна Игоревна Учебное пособие Издательство Уральского университета , 2021	id=423603
---	-----------

6. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем, которые могут использоваться при освоении дисциплины (модуля).

1. <http://library.miit.ru/> - электронно-библиотечная система Научно-технической библиотеки РУТ (МИИТ).
2. <http://rzd.ru/> - сайт ОАО «РЖД».
3. <http://elibrary.ru/> - научно-электронная библиотека.
4. aup.ru - административно управленческий портал.
5. Поисковые системы: Yandex, Mail.

7. Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства, необходимого для освоения дисциплины (модуля).

Microsoft Office

8. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю).

Для проведения аудиторных занятий и самостоятельной работы требуется:

1. Рабочее место преподавателя с персональным компьютером, подключённым к сети INTERNET.
2. Специализированная лекционная аудитория с мультимедиа аппаратурой и интерактивной доской.
3. Для проведения тестирования: компьютерный класс; компьютеры с минимальными требованиями – Pentium 4, ОЗУ 4 ГБ, HDD 100 ГБ, USB 2.0.

9. Форма промежуточной аттестации:

Зачет в 1 семестре.

10. Оценочные материалы.

Оценочные материалы, применяемые при проведении промежуточной аттестации, разрабатываются в соответствии с локальным нормативным актом

РУТ (МИИТ).

Авторы:

профессор, доцент, д.н. кафедры
«Менеджмент качества»

Е.Л. Кузина

Согласовано:

Заведующий кафедрой МК

М.Ф. Гуськова

Председатель учебно-методической
комиссии

М.Ф. Гуськова