

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, совершамыми 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>Задачи прав участников девелоперского процесса</p>
5	<p>Этапы девелоперского проекта</p> <p>Иницирование 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 управлеченческий 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