

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
«ИРКУТСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ»

Структурное подразделение «Экспертиза и управление недвижимостью (137)»

УТВЕРЖДЕНА:
на заседании кафедры
Протокол №6 от 11 марта 2026 г.

Рабочая программа дисциплины

«ДЕВЕЛОПМЕНТ В НЕДВИЖИМОСТИ»

Направление: 08.03.01 Строительство

Организация и управление строительством

Квалификация: Бакалавр

Форма обучения: очная

Документ подписан простой
электронной подписью
Составитель программы:
Никишина Ольга Валерьевна
Дата подписания: 16.06.2026

Документ подписан простой
электронной подписью
Утвердил: Пешков Виталий
Владимирович
Дата подписания: 18.06.2026

Документ подписан простой
электронной подписью
Согласовал: Матвеева Мария
Витальевна
Дата подписания: 18.06.2026

Год набора – 2026

Иркутск, 2026 г.

1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесённых с планируемыми результатами освоения образовательной программы

1.1 Дисциплина «Девелопмент в недвижимости» обеспечивает формирование следующих компетенций с учётом индикаторов их достижения

Код, наименование компетенции	Код индикатора компетенции
ПКС-1 Способность участвовать в ведении планово-экономической и инвестиционно-строительной деятельности организации	ПКС-1.8

1.2 В результате освоения дисциплины у обучающихся должны быть сформированы

Код индикатора	Содержание индикатора	Результат обучения
ПКС-1.8	Осуществляет экономическое и организационно-управленческое планирование и учёт при реализации инвестиционно-строительных проектов	Знать характеристики недвижимости как объекта девелопмента; подходы в организации строительства и недвижимости. Основные принципы процесса девелопмента; организационные формы и структуру управления строительным комплексом; основы разработки концепции проектов девелопмента в любом сегменте Уметь анализировать девелоперский проект; проводить анализ востребованности объектов недвижимости на рынке; выявлять и анализировать риски девелоперских проектов. Осуществлять оценку проектных и архитектурных решений проектов девелопмента недвижимости. Владеть навыками поиска необходимой информации, связанной с девелоперской деятельностью; навыками оценки экономической эффективности девелоперского проекта. Инструментами и методами инвестирования проектов девелопмента.

2 Место дисциплины в структуре ООП

Изучение дисциплины «Девелопмент в недвижимости» базируется на результатах освоения следующих дисциплин/практик: «Кадастр и оценка недвижимости»

Дисциплина является предшествующей для дисциплин/практик: «Оценка стоимости предприятия»

3 Объем дисциплины

Объем дисциплины составляет – 4 ЗЕТ

Вид учебной работы	Трудоемкость в академических часах (Один академический час соответствует 45 минутам астрономического часа)	
	Всего	Семестр № 8
Общая трудоемкость дисциплины	144	144
Аудиторные занятия, в том числе:	40	40
лекции	16	16
лабораторные работы	0	0
практические/семинарские занятия	24	24
Самостоятельная работа (в т.ч. курсовое проектирование)	68	68
Трудоемкость промежуточной аттестации	36	36
Вид промежуточной аттестации (итогового контроля по дисциплине)	Экзамен	Экзамен

4 Структура и содержание дисциплины

4.1 Сводные данные по содержанию дисциплины

Семестр № 8

№ п/п	Наименование раздела и темы дисциплины	Виды контактной работы						СРС		Форма текущего контроля
		Лекции		ЛР		ПЗ(СЕМ)				
		№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Девелопмент недвижимости: понятие, структура, субъекты	2	8							Устный опрос
2	Рынок недвижимости и его сегментация	1	8			1	6	1	30	Устный опрос
3	Основные участники девелопмента недвижимости					2	9			Устный опрос
4	Выбор земельного участка и получение разрешительной документации							2, 3	38	Устный опрос
5	Финансирование девелоперских проектов									Устный опрос
6	Управление					3	9			Устный

	активами недвижимости									опрос
	Промежуточная аттестация								36	Экзамен
	Всего		16				24		104	

4.2 Краткое содержание разделов и тем занятий

Семестр № 8

№	Тема	Краткое содержание
1	Девелопмент недвижимости: понятие, структура, субъекты	Девелопмент недвижимости. Процесс создания и развития объектов недвижимости, связанный с инициативой предпринимателя (девелопера), который планирует, организует и реализует проект, начиная от приобретения земельного участка и заканчивая продажей или сдачей в аренду готового объекта.
2	Рынок недвижимости и его сегментация	Анализ рынка недвижимости, сегментирование по видам недвижимости (жилая, коммерческая, индустриальная). Факторы, влияющие на рынок недвижимости.
3	Основные участники девелопмента недвижимости	Девелоперы, инвесторы, заказчики, подрядчики, банки, государственные органы. Функции и ответственность каждого участника.
4	Выбор земельного участка и получение разрешительной документации	Как выбирается земельный участок для девелопмента, оформление прав на землю, получение разрешений на строительство, согласование проектной документации.
5	Финансирование девелоперских проектов	Источники финансирования: собственный капитал, банковские кредиты, облигационные займы, венчурное финансирование. Риск-ориентированное финансирование и управление рисками.
6	Управление активами недвижимости	Что входит в управление активами: эксплуатация и техническое обслуживание, аренда, налогообложение, страхование. Оптимизация управления активами.

4.3 Перечень лабораторных работ

Лабораторных работ не предусмотрено

4.4 Перечень практических занятий

Семестр № 8

№	Темы практических (семинарских) занятий	Кол-во академических часов
1	методы анализа рынка недвижимости, осваивают инструментарий для сегментации рынка, учатся составлять профиль сегментов и определять целевую аудиторию для	6

	девелоперских проектов. Практические задания включают анализ реальных данных рынка, составление аналитических отчетов и разработку маркетинговых стратегий для выбранных сегментов.	
2	изучению субъектов рынка недвижимости и их взаимодействия в процессе девелопмента, купли-продажи и аренды недвижимости. Студенты узнают о функциях и ролях различных участников рынка (девелоперы, риелторы, банки, юристы, инвесторы и др.) и выполняют практические задания по моделированию взаимоотношений между ними.	9
3	основные принципы и методы управления активами недвижимости, освоят подходы к повышению стоимости и доходности объектов, проанализируют реальные кейсы и научатся планировать стратегию управления активами с учетом рыночных условий и целей собственников.	9

4.5 Самостоятельная работа

Семестр № 8

№	Вид СРС	Кол-во академических часов
1	Написание реферата	30
2	Подготовка к практическим занятиям	25
3	Подготовка презентаций	13

В ходе проведения занятий по дисциплине используются следующие интерактивные методы обучения: групповая дискуссия, семинар в диалоговом режиме

5 Перечень учебно-методического обеспечения дисциплины

5.1 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

5.1.1 Методические указания для обучающихся по практическим занятиям

Методические указания по практическим занятиям для обучающихся по дисциплине «Девелопмент недвижимости» [Электронный ресурс]

5.1.2 Методические указания для обучающихся по самостоятельной работе:

Методические указания по самостоятельным работам обучающихся по дисциплине «Девелопмент недвижимости» [Электронный ресурс]

6 Фонд оценочных средств для контроля текущей успеваемости и проведения промежуточной аттестации по дисциплине

6.1 Оценочные средства для проведения текущего контроля

6.1.1 семестр 8 | Устный опрос

Описание процедуры.

Устный опрос

Критерии оценивания.

Исчерпывающе, последовательно, четко и логически применяет знания комплексного и многостороннего подхода в организации строительства и недвижимости; на высоком уровне обладает навыками поиска необходимой информации, связанной с девелоперской деятельностью; свободно демонстрирует навыки оценки экономической эффективности девелоперского проекта.

6.2 Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

6.2.1 Критерии и средства (методы) оценивания индикаторов достижения компетенции в рамках промежуточной аттестации

Индикатор достижения компетенции	Критерии оценивания	Средства (методы) оценивания промежуточной аттестации
ПКС-1.8	Устный опрос	Исчерпывающе, последовательно, четко и логически применяет знания комплексного и многостороннего подхода в организации строительства и недвижимости; на высоком уровне обладает навыками поиска необходимой информации, связанной с девелоперской

		деятельностью; свободно демонстрирует навыки оценки экономической эффективности девелоперского проекта.
--	--	---

6.2.2 Типовые оценочные средства промежуточной аттестации

6.2.2.1 Семестр 8, Типовые оценочные средства для проведения экзамена по дисциплине

6.2.2.1.1 Описание процедуры

Устная беседа

Пример задания:

Два теоретических вопроса

6.2.2.1.2 Критерии оценивания

Отлично	Хорошо	Удовлетворительно	Неудовлетворительно
Исчерпывающе, последовательно, четко и логически использует знания комплексного и многостороннего подхода в организации строительства и недвижимости; на высоком уровне обладает навыками поиска необходимой информации, связанной с девелоперской деятельностью;	С небольшими неточностями использует знания комплексного и многостороннего подхода в организации строительства и недвижимости; на высоком уровне обладает навыками поиска необходимой информации, связанной с девелоперской деятельностью;	Частично обладает знаниями комплексного и многостороннего подхода в организации строительства и недвижимости; на высоком уровне обладает навыками поиска необходимой информации, связанной с девелоперской деятельностью; свободно демонстрирует навыки оценки	Демонстрирует отсутствие знаний комплексного и многостороннего подхода в организации строительства и недвижимости; на высоком уровне обладает навыками поиска необходимой информации, связанной с девелоперской деятельностью; свободно демонстрирует навыки оценки экономической эффективности девелоперского

7 Основная учебная литература

1. Методические указания по проведению практических занятий для обучающихся по направлению "Строительство" по дисциплине "Девелопмент недвижимости" [Электронный ресурс] : программа: "Управление строительством": квалификация: магистр / Иркут. нац. исслед. техн. ун-т, 2018. - 15.

[Сайт] – URL: <http://elib.istu.edu/viewer/view.php?file=/files3/er-18707.pdf>

2. Методические указания по самостоятельной работе обучающихся по направлению "Строительство" по дисциплине "Девелопмент недвижимости" [Электронный ресурс] : программа: "Управление строительством": квалификация: магистр / Иркут. нац. исслед. техн. ун-т, 2018. - 17.

[Сайт] – URL: <http://elib.istu.edu/viewer/view.php?file=/files3/er-18708.pdf>

3. Методические указания по выполнению курсового проекта для обучающихся по направлению "Строительство" по дисциплине "Девелопмент недвижимости" [Электронный ресурс] : программа: "Управление строительством": квалификация: магистр / Иркут. нац. исслед. техн. ун-т, 2018. - 15.

[Сайт] – URL: <http://elib.istu.edu/viewer/view.php?file=/files3/er-18709.pdf>

8 Дополнительная учебная литература и справочная

1. Мазур И. И. Девелопмент : [учеб. пособие] для использования в учеб. процессе при подгот. менеджеров / И. И. Мазур, В. Д. Шапиро, Н. Г. Ольдерогге, 2004. - 520, [1] с.

2. Максимов С. Н. Управление девелопментом недвижимости : учебник / С. Н. Максимов, 2015. - 332.

3. Ермолаев Е. Е. Девелопмент в строительстве : монография / Е. Е. Ермолаев, С. Б. Сборщиков, 2013. - 357.

4. Федотова М. А. Девелопмент в недвижимости : монография / М. А. Федотова, Т. В. Тазихина, А. А. Бакулина, 2010. - 263.

5. Мурзин А. Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент : учебное пособие / А. Д. Мурзин, 2013. - 382.

6. Котляров М. А. Основы девелопмента недвижимости : учебное пособие для вузов / М. А. Котляров, 2022. - 160.

9 Ресурсы сети Интернет

10 Профессиональные базы данных

11 Перечень информационных технологий, лицензионных и свободно распространяемых специализированных программных средств, информационных справочных систем

12 Материально-техническое обеспечение дисциплины