

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ДЕПАРТАМЕНТ НАУЧНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ И ОБРАЗОВАНИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«КРАСНОЯРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

Институт землеустройства, кадастров и природообустройства  
Кафедра кадастра застроенных территорий и планировки населенных мест

**СОГЛАСОВАНО:**

**Директор института:**

**Е.А. Летягина**

**«26» марта 2020 г.**

**УТВЕРЖДАЮ:**

**Ректор:**

**Н.И. Пыжикова**

**«27» марта 2020 г.**

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

**Основы инвестиций в недвижимость**

**ФГОС ВО**

Направление подготовки: 21.03.02 – Землеустройство и кадастры  
(код, наименование)

Направленность (профиль)    Городской кадастр

Курсы    4

Семестры    8

Форма обучения    заочная

Квалификация выпускника    бакалавр

Красноярск, 2020

Составитель: Евтушенко Т.В., старший преподаватель  
(ФИО, ученая степень, ученое звание)

«19» марта 2020г.

Рецензент: Кудрин С.В., директор ООО «Институт Сибземкадастрпроект»

«20» марта 2020г.

Программа разработана в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры и в соответствии с профессиональными стандартами: «Градостроитель», «Специалист в сфере кадастрового учета»

Программа обсуждена на заседании кафедры кадастра застроенных территорий и планировки населенных мест протокол № 8 от «23» марта 2020г.

Зав. кафедрой Бадмаева С.Э., д-р биол. наук, профессор  
(ФИО, ученая степень, ученое звание)

«23» марта 2020 г.

## **Лист согласования рабочей программы**

Программа принята методической комиссией института землеустройства, кадастров и природообустройства протокол № 8 от «24» марта 2020 г.

Председатель методической комиссии  
Л.И. Виноградова, канд. геогр. наук, доцент  
(ФИО, ученая степень, ученое звание)

«24» марта 2020 г.

Зав. выпускающей кафедрой по направлению подготовки 21.03.02  
Землеустройство и кадастры, направленность (профиль): Городской кадастр  
С.Э. Бадмаева, д-р биол. наук, профессор  
(ФИО, ученая степень, ученое звание)

«24» марта 2020 г.

Заведующие кафедрами: С.Э. Бадмаева, д-р биол. наук, профессор

<b>АННОТАЦИЯ</b> .....	<b>5</b>
<b>1. ТРЕБОВАНИЯ К ДИСЦИПЛИНЕ</b> .....	<b>6</b>
1.1. ВНЕШНИЕ И ВНУТРЕННИЕ ТРЕБОВАНИЯ:.....	6
1.2. Место дисциплины в учебном процессе.....	6
<b>2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ. КОМПЕТЕНЦИИ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ</b> .....	<b>6</b>
<b>3. ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ ДИСЦИПЛИНЫ</b> .....	<b>7</b>
<b>4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ</b> .....	<b>8</b>
4.1. Структура дисциплины .....	8
4.2. Трудоемкость модулей и модульных единиц дисциплины .....	8
4.3. СОДЕРЖАНИЕ МОДУЛЕЙ ДИСЦИПЛИНЫ .....	9
4.4. ЛАБОРАТОРНЫЕ/ПРАКТИЧЕСКИЕ/СЕМИНАРСКИЕ ЗАНЯТИЯ .....	11
4.5. САМОСТОЯТЕЛЬНОЕ ИЗУЧЕНИЕ РАЗДЕЛОВ ДИСЦИПЛИНЫ. ....	12
4.5.1. <i>Перечень вопросов для самостоятельного изучения</i> .....	12
4.5.2. <i>Курсовые проекты (работы)/ контрольные работы/ расчетно-графические работы/ учебно-исследовательские работы</i> .....	14
<b>5. ВЗАИМОСВЯЗЬ ВИДОВ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ</b> .....	<b>15</b>
<b>6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ</b> .....	<b>15</b>
6.1 ОСНОВНАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	15
6.2 ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	16
6.3 МЕТОДИЧЕСКИ УКАЗАНИЯ, РЕКОМЕНДАЦИИ И ДРУГИЕ МАТЕРИАЛЫ К ЗАНЯТИЯМ .....	16
6.4. ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ.....	16
<b>7. КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И ЗАЯВЛЕННЫХ КОМПЕТЕНЦИЙ</b> .....	<b>18</b>
<b>8 МАТЕРИАЛЬНО ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ</b> .....	<b>19</b>
<b>9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ</b> .....	<b>19</b>
<b>10. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ</b> .....	<b>20</b>

## Аннотация

Дисциплина «Основы инвестиций в недвижимость» относится к вариативной части дисциплин по выбору подготовки бакалавров по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», профиль «Городской кадастр».

Дисциплина реализуется в Институте землеустройства, кадастров и природообустройства, кафедрой «Кадастр застроенных территорий и ПНМ».

Дисциплина нацелена на формирование общепрофессиональных и профессиональных компетенций:

- ОПК-2 способность использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию;
- ПК-3 способность использовать знания нормативной базы и методик разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах;
- ПК-8 способность использовать знание современных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации об объектах недвижимости современных географических и земельно-информационных системах.

Целью освоения дисциплины «Основы инвестиций в недвижимость» является освоение знаний и навыков, позволяющих обосновывать инвестиционные решения как на основе анализа показателей динамики рынка недвижимости, так и специфических характеристик отдельных объектов.

Данный курс знакомит студентов с основными аспектами измерения инвестиционной привлекательности активов применительно к недвижимости. Материал, изучаемый в ходе курса, поможет рассмотреть основные теоретические и практические моменты, включая вопросы принятия инвестиционных решений и их последствия. Характерной особенностью данного курса является передача знаний об основах анализа недвижимости как инвестиционного класса.

Преподавание дисциплины предусматривает следующие формы организации учебного процесса: лекции, практические занятия, самостоятельная работа студента.

Программой дисциплины предусмотрены следующие виды контроля: текущий контроль успеваемости в форме устного опроса и промежуточный контроль в форме тестирования, в форме контрольной работы и в форме зачета с оценкой.

Общая трудоемкость освоения дисциплины составляет 4 зачетных единицы, 144 часа, из них лекционные занятия – 4 часа, практические занятия - 8 часов, самостоятельная работа студента - 128 часов.

## 1. Требования к дисциплине

### 1.1. Внешние и внутренние требования:

Дисциплина «Основы инвестиций в недвижимость» включена в ОПОП, в вариативную часть дисциплин подготовки студентов.

Реализация в дисциплине «Основы строительного дела» требований ФГОС ВО, ОПОП ВО и Учебного плана по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» должна формировать следующие компетенции:

- **общепрофессиональные компетенции** - способность использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию (ОПК-2);
- **профессиональные компетенции:** способность использовать знания нормативной базы и методик разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах (ПК-3); способность использовать знание современных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации об объектах недвижимости современных географических и земельно-информационных системах (ПК-8).

### 1.2. Место дисциплины в учебном процессе

Предшествующими курсами, на которых непосредственно базируется дисциплина «Основы инвестиций в недвижимость» являются дисциплины: «Математика», «Экономика», «Оценка земельно-имущественного комплекса», «Типология объектов недвижимости».

## 2. Цели и задачи дисциплины.

### Компетенции, формируемые в результате освоения

Целью освоения дисциплины «Основы инвестиций в недвижимость» является освоение знаний и навыков, позволяющих обосновывать инвестиционные решения как на основе анализа показателей динамики рынка недвижимости, так и специфических характеристик отдельных объектов

Задача дисциплины:

- познакомить студентов с теорией инвестиций и ее практическим применением для управления инвестициями в сфере недвижимости, с подходами к постановке инвестиционной задачи и способами ее решения в различных условиях при различных исходных предположениях и при различном состоянии рыночной конъюнктуры;

- развить способности студентов анализировать и объективно оценивать процессы, происходящие в сфере недвижимости, и прогнозировать

возможное их развитие в будущем; способности находить эффективные организационно-управленческие решения инвестиционного характера.

В результате изучения дисциплины студент должен:

**знать:**

теоретические основы инвестиционной деятельности; механизм функционирования рынка инвестиций в недвижимость, его структуру, формы инвестиций, отличия от других инвестиционных рынков;

**уметь:**

самостоятельно проводить анализ инвестиций в объекты недвижимости, основываясь на прогнозировании чистого операционного дохода с расчетом инвестиционных показателей (NPV, IRR, срок окупаемости и других) и оценкой инвестиционной и рыночной стоимости

**владеть:**

методами оценки экономической эффективности инвестиционных проектов в различных секторах экономики, в частности, с использованием внутренней нормы доходности и модели на основе средневзвешенной стоимости капитала.

В результате изучения дисциплины формируются следующие общепрофессиональные и профессиональные компетенции: ОПК-2, ПК-3, ПК-8.

### 3. Организационно-методические данные дисциплины

Общая трудоемкость освоения дисциплины составляет 4 зачетные единицы (144 часа), их распределение по видам работ и семестрам представлено в таблице 1.

Таблица 1- Распределение трудоемкости дисциплины по видам работ и семестрам

Вид учебной работы	Трудоемкость		
	зач. единицы	часы	8 семестр
<b>Общая трудоемкость</b> дисциплины по учебному плану	<b>4,0</b>	<b>144</b>	<b>144</b>
<b>Контактная работа</b>	<b>0,33</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
Лекции (Л)	0,11	4	4
Практические занятия (ПЗ)	0,22	8	8
<b>Самостоятельная работа (СРС)</b> в том числе:	<b>3,56</b>	<b>128</b>	<b>128</b>
самостоятельное изучение разделов дисциплины	2,58	93	93
самоподготовка к текущему контролю знаний (подготовка к тестам, опросам, практическим занятиям)	0,98	35	35
<b>Вид контроля: зачет с оценкой</b>	<b>0,11</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

## 4. Структура и содержание дисциплины

### 4.1. Структура дисциплины

Тематический план дисциплины содержит 2 модуля: М<sub>1</sub> – Экономическая сущность инвестиций и финансовые вычисления в инвестиционном анализе; М<sub>2</sub> – Инвестиции в недвижимость, оценка их эффективности.

Таблица 2 - Тематический план

Раздел дисциплины	Всего часов	В том числе			Формы контроля
		лекции	ЛЗ/ПЗ/С	СРС	
<b>Модуль 1</b> Экономическая сущность инвестиций и финансовые вычисления в инвестиционном анализе	62	2	4	56	тестирование, контрольная работа, зачет
<b>Модуль 2</b> Инвестиции в недвижимость, оценка их эффективности	78	2	4	72	
<b>Итого</b>	<b>140</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>128</b>	зачет с оценкой
Подготовка и сдача зачета	4	-	-	4	
<b>Всего</b>	<b>144</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>132</b>	

### 4.2. Трудоёмкость модулей и модульных единиц дисциплины

Таблица 3 - Трудоёмкость модулей и модульных единиц дисциплины

Наименование модулей и модульных единиц дисциплины	Всего часов на модуль	Аудиторная работа		Внеаудиторная работа (СРС)
		Л	ЛПЗ	
<b>Модуль 1</b> Экономическая сущность инвестиций и финансовые вычисления в инвестиционном анализе	<b>62</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>56</b>
<b>Модульная единица 1.1</b> Экономическая сущность инвестиций, виды инвестиций	24	2	2	20
<b>Модульная единица 1.2</b> Учет фактора времени в инвестиционных процессах	20	–	2	18
<b>Модульная единица 1.3</b> Виды денежных потоков	18	–	–	18
<b>Модуль 2</b> Инвестиции в недвижимость, оценка их эффективности	<b>78</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>72</b>
<b>Модульная единица 2.1</b> Инвестиции в недвижимость	22	2	2	18
<b>Модульная единица 2.2</b> Прогнозирование денежных потоков от инвестиций в недвижимость	20	–	2	18
<b>Модульная единица 2.3</b> Методы оценки стоимости объектов недвижимости	18	–	–	18

Наименование модулей и модульных единиц дисциплины	Всего часов на модуль	Аудиторная работа		Внеаудиторная работа (СРС)
		Л	ЛПЗ	
Модульная единица 2.4 Оценка экономической эффективности инвестиций в недвижимость	18	–	–	18
<b>Итого</b>	<b>140</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>128</b>
Подготовка и сдача зачета	4	-	-	4
<b>Всего</b>	<b>144</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>132</b>

### *Содержание модулей дисциплины*

#### **Модуль 1** Экономическая сущность инвестиций и финансовые вычисления в инвестиционном анализе

##### *Модульная единица 1.1* Экономическая сущность инвестиций, виды инвестиций

Понятие инвестиций, их роль. Цели инвестирования. Виды инвестиционной деятельности. Источники инвестиционной деятельности. Формы и виды инвестиций. Объекты и субъекты инвестиционной деятельности. Классификация инвесторов. Инвестиционная сфера и инвестиционные рынки. Понятие и структура капитальных вложений, их сущность, классификация и экономическая роль.

##### *Модульная единица 1.2* Учет фактора времени в инвестиционных процессах

Понятие текущей и будущей стоимости денег. Методика определения будущей стоимости при различных схемах начисления процентов. Методика определения текущей стоимости при различных схемах начисления процентов (дисконтирование). Учет инфляционного обесценения денег

##### *Модульная единица 1.3* Виды денежных потоков

Понятие финансовых рент и их виды. Нарощенная сумма постоянных потоков платежей. Дисконтирование постоянных потоков платежей. Определение будущей и текущей стоимости потока пренумерандо. Определение будущей и текущей стоимости потока постнумерандо. Оценка будущей и приведенной стоимости аннуитета. Определение величины отдельного платежа простой ренты. Определение срока простой ренты.

#### **Модуль 2** Инвестиции в недвижимость, оценка их эффективности

##### *Модульная единица 2.1* Инвестиции в недвижимость

Общие понятия инвестиций в недвижимость. Инструменты инвестирования в недвижимость. Недвижимость и ее классификация.

Особенности и преимущества недвижимости как объекта инвестирования. Привлекательность объектов недвижимости для целей инвестирования. Риски инвестиций в недвижимость.

#### *Модульная единица 2.2 Прогнозирование денежных потоков от инвестиций в недвижимость*

Особенности анализа инвестиций в недвижимость. Порядок расчета денежного потока от эксплуатации объекта недвижимости для целей инвестиционного анализа. Расчет денежного потока от операций после уплаты налогов. Порядок расчета денежного потока от продажи для инвестиционного анализа. Расчет денежного потока от продажи для целей инвестиционного анализа.

#### *Модульная единица 2.3 Методы оценки стоимости объектов недвижимости*

Рыночная и инвестиционная стоимость недвижимости. Факторы, определяющие инвестиционную стоимость объектов недвижимости. Основные принципы оценки стоимости недвижимости для целей инвестирования. Процесс оценки стоимости недвижимости. Основные подходы и методы оценки стоимости недвижимости. Затратную методику. Сравнительная методика. Доходная методика. Возмещение инвестированного в недвижимость капитала

#### *Модульная единица 2.4 Оценка экономической эффективности инвестиций в недвижимость*

Методы оценки эффективности инвестиций в недвижимость. Методы, основанные на применении дисконтирования (метод NPV, метод рентабельности инвестиций, метод расчета внутренней нормы рентабельности. Методы, не использующие дисконтирование (срок окупаемости инвестиций PP, коэффициент эффективности инвестиций ARR).

### **4.3 Содержание лекционного курса**

Таблица 4 - Структура и содержание модульных единиц лекционного курса

<b>№ модуля и модульной единицы дисциплины</b>	<b>№ и тема лекции</b>	<b>Вид<sup>1</sup> контрольного мероприятия</b>	<b>Кол-во часов</b>
<b>Модуль 1</b>	<b>Экономическая сущность инвестиций и финансовые вычисления в инвестиционном анализе</b>		<b>2</b>

<sup>1</sup> Вид мероприятия: тестирование, коллоквиум, зачет, экзамен, другое

<b>Модульная единица 1.1</b> Экономическая сущность инвестиций, виды инвестиций	Лекция № 1 Экономическая сущность инвестиций, виды инвестиций	тестирование	2
<b>Модульная единица 1.2</b> Учет фактора времени в инвестиционных процессах	Лекция № 2 Учет фактора времени в инвестиционных процессах	тестирование	–
<b>Модульная единица 1.3</b> Виды денежных потоков	Лекция № 3 Виды денежных потоков	тестирование	–
<b>Модуль 2</b> Инвестиции в недвижимость, оценка их эффективности			<b>2</b>
<b>Модульная единица 2.1</b> Инвестиции в недвижимость	Лекция № 4 Инвестиции в недвижимость	тестирование	2
<b>Модульная единица 2.2</b> Прогнозирование денежных потоков от инвестиций в недвижимость	Лекция № 5 Прогнозирование денежных потоков от инвестиций в недвижимость	тестирование	–
<b>Модульная единица 2.3</b> Методы оценки стоимости объектов недвижимости	Лекция № 6 Методы оценки стоимости объектов недвижимости	тестирование	–
<b>Модульная единица 2.4</b> Оценка экономической эффективности инвестиций в недвижимость	Лекция № 7 Оценка экономической эффективности инвестиций в недвижимость	тестирование	–
<b>Итого</b>		<b>зачет с оценкой</b>	<b>4</b>

#### 4.4 Лабораторные/практические/семинарские занятия

Таблица 5 – Содержание практических занятий и контрольных мероприятий

№ модуля и модульной единицы дисциплины	№ и название лабораторных/практических занятий с указанием контрольных мероприятий	Вид <sup>2</sup> контрольного мероприятия	Кол-во часов
<b>Модуль 1</b> Экономическая сущность инвестиций и финансовые вычисления в инвестиционном анализе			<b>4</b>
<b>Модульная единица 1.1</b> Экономическая сущность инвестиций, виды инвестиций	<b>Занятие № 1</b> Понятие инвестиций и инвестиционной деятельности. Виды инвестиций	тестирование	2
<b>Модульная единица 1.2</b> Учет фактора времени в инвестиционных процессах	<b>Занятие № 2</b> Определение текущей и будущей стоимости денег при различных схемах начисления процентов <b>Занятие № 3</b> Определение будущей стоимости и реальной доходности инвестиций в условиях инфляции	результаты практических занятий	2

<sup>2</sup> Вид мероприятия: защита, тестирование, коллоквиум, другое

№ модуля и модульной единицы дисциплины	№ и название лабораторных/ практических занятий с указанием контрольных мероприятий	Вид <sup>2</sup> контрольного мероприятия	Кол-во часов
Модульная единица 1.3 Виды денежных потоков	Занятие № 4 Оценка денежных потоков	результаты практических занятий	–
<b>Модуль 2 Инвестиции в недвижимость, оценка их эффективности</b>			<b>4</b>
Модульная единица 2.1 Инвестиции в недвижимость	Занятие № 5 Недвижимость, как объект инвестирования, ее классификация, особенности, риски	тестирование	2
Модульная единица 2.2 Прогнозирование денежных потоков от инвестиций в недвижимость	Занятие № 6 Расчет денежных потоков от эксплуатации и продажи объектов недвижимости	результаты практических занятий	2
Модульная единица 2.3 Методы оценки стоимости объектов недвижимости	Занятие № 7 Определение стоимости объектов недвижимости	результаты практических занятий	–
Модульная единица 2.4 Оценка экономической эффективности инвестиций в недвижимость	Занятие № 8 Расчет показателей эффективности инвестиций в недвижимость	результаты практических занятий	–
<b>Итого</b>		<b>зачет с оценкой</b>	<b>8</b>

#### 4.5. Самостоятельное изучение разделов дисциплины

##### 4.5.1. Перечень вопросов для самостоятельного изучения

Таблица 6 - Перечень вопросов для самостоятельного изучения

№ п/п	№ модуля и модульной единицы	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения	Кол-во часов
<b>Модуль 1 Экономическая сущность инвестиций и финансовые вычисления в инвестиционном анализе</b>			<b>56</b>
1	Модульная единица 1.1	<i>Самостоятельно изучить</i> 1. Понятие инвестиций их виды 2. Состав и структура капитальных вложений. 3. Объекты капитальных вложений. 4. Объекты и субъекты инвестиционной деятельности. 5. Инвестиционная сфера и инвестиционные рынки	15
		<i>Подготовка к текущему контролю</i>	5

№ п/п	№ модуля и модульной единицы	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения	Кол-во часов
2	Модульная единица 1.2	<p><i>Самостоятельно изучить</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Понятие текущей и будущей стоимости денег</li> <li>2. Нарращение (компаундинг, компаундирование).</li> <li>3. Дисконтирование</li> <li>4. Методика определения будущей стоимости начислении простых процентов</li> <li>5. Методика определения будущей стоимости начислении сложных процентов</li> <li>6. Методика определения текущей стоимости при начислении простых процентов</li> <li>7. Методика определения текущей стоимости при начислении сложных процентов</li> <li>8. Учет инфляционного обесценения денег</li> </ol>	13
<i>Подготовка к текущему контролю</i>			5
3	Модульная единица 1.3	<p><i>Самостоятельно изучить</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Понятие финансовых рент и их виды</li> <li>2. Нарращенная сумма постоянных потоков платежей</li> <li>3. Дисконтирование постоянных потоков платежей</li> <li>4. Определение будущей и текущей стоимости потока пренумерандо</li> <li>5. Определение будущей и текущей стоимости потока постнумерандо</li> <li>6. Определение величины отдельного платежа простой ренты</li> <li>7. Определение срока простой ренты</li> <li>8. Оценка будущей и приведенной стоимости аннуитета</li> </ol>	13
<i>Подготовка к текущему контролю</i>			5
<b>Модуль 2 Инвестиции в недвижимость, оценка их эффективности</b>			<b>72</b>
4	Модульная единица 2.1	<p><i>Самостоятельно изучить</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Общие понятия инвестиций в недвижимость</li> <li>2. Чем отличается недвижимость от других инвестиционных активов? Каковы ее специфические черты?</li> <li>3. Понятие недвижимости и ее классификация</li> <li>4. Особенности и преимущества недвижимости как объекта инвестирования</li> <li>5. Риски инвестиций в недвижимость</li> <li>6. Рыночная и инвестиционная стоимость недвижимости</li> <li>7. Факторы, определяющие инвестиционную стоимость объектов недвижимости</li> </ol>	13
<i>Подготовка к текущему контролю</i>			5
5	Модульная единица 2.2	<p><i>Самостоятельно изучить</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Основные принципы оценки стоимости недвижимости для целей инвестирования</li> <li>2. Процесс оценки стоимости недвижимости</li> <li>3. Основные подходы и методы оценки стоимости недвижимости</li> </ol>	13

№ п/п	№ модуля и модульной единицы	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения	Кол-во часов
		4. Затратная методика 5. Учет износа при оценке недвижимого имущества 6. Сравнительная методика 7. Доходная методика	
		<i>Подготовка к текущему контролю</i>	5
6	Модульная единица 2.3	<i>Самостоятельно изучить</i> 1. Возмещение инвестированного в недвижимость капитала 2. Особенности анализа инвестиций в недвижимость 3. Порядок расчета денежного потока от эксплуатации объекта недвижимости для целей инвестиционного анализа 4. Порядок расчета денежного потока от продажи объектов недвижимости для инвестиционного анализа	13
		<i>Подготовка к текущему контролю</i>	5
7	Модульная единица 2.4	<i>Самостоятельно изучить</i> 1. Методы оценки эффективности инвестиций в недвижимость 2. Методы, основанные на применении дисконтирования. 3. Метод рентабельности инвестиций 4. Метод прв 5. Метод расчета внутренней нормы рентабельности 6. Метод расчета срока окупаемости 7. Методы оценки эффективности инвестиций без использования дисконтирования 8. Метод расчета коэффициента эффективности инвестиций 9. Риски инвестирования в недвижимость?	13
		<i>Подготовка к текущему контролю</i>	5
Самостоятельное изучение разделов дисциплины			93
Самоподготовка к текущему контролю знаний (работа над теоретическим материалом, подготовка к тестам, опросам)			35
<b>Итого</b>			<b>128</b>
Подготовка к зачету			4
<b>Всего</b>			<b>132</b>

#### 4.5.2. Курсовые проекты (работы)/ контрольные работы/ расчетно-графические работы/ учебно-исследовательские работы

Программой предусмотрена контрольная работа, которая включает в себя теоретическую часть, состоящую из 2-х вопросов и практическую часть, включающую 2 задачи. Целью контрольной работы является укрепление, дополнение и углубление знаний, полученных на лекциях и практических занятиях, развитие навыков работы с литературой, самостоятельного осмысления проблематики учетной дисциплины. Вариант определяется по последней цифре зачетной книжки.

## 5. Взаимосвязь видов учебных занятий

Таблица 7 - Взаимосвязь компетенций с учебным материалом и контролем знаний студентов

Компетенции	Лекции	ПЗ	СРС	Вид контроля
ОПК-2 способность использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию	1-7	1-8	1-7	контрольная работа тестирование, зачет
ПК-3 способность использовать знания нормативной базы и методик разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах	4-7	5-8	4-7	контрольная работа тестирование, зачет
ПК-8 способность использовать знание современных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации об объектах недвижимости современных географических и земельно-информационных системах	4-7	5-8	4-7	контрольная работа тестирование, зачет

## 6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

### 6.1. Основная литература

1. Бадмаева, С.Э. Экономика недвижимости: учебное пособие / С.Э. Бадмаева. – Красноярск: Красноярск. гос. аграр. ун-т., 2013. – 128 с.
2. Метелев, С.Е. и др. Инвестиционный менеджмент: учебник / С.Е. Метелев, В.П. Чижик, С.Е. Елкин, Н.М. Калинина. – Омск: ООО «Омскбланкиздат», 2013. – 290 с.
3. Мирзоян, Н.В. Оценка стоимости недвижимости / Н.В. Мирзоян. - М.: Московская финансово-промышленная академия, 2005. - 199 с.
4. Кузнецова, И.Д. Управление денежными потоками предприятия: учебное пособие под ред. А.Н. Ильченко / И.Д. Кузнецова. - Иван. Гос. хим.-технол. ун-т. – Иваново, 2008. – 193 с.
5. Нешиной, А.С. Инвестиции: Учебник. - 5-е изд., перераб. и испр. / А.С. Нешиной. - М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К<sup>о</sup>», 2007. - 372 с.
6. Юзвович, Л.И. и др. Инвестиции: учебник под ред. Л.И. Юзвович 2-е изд., испр. и доп. / Л.И. Юзвович, Е.Г. Князева, Е.А. Разумовская, С.А. Дегтярев, М.С. Марамыгин, Н.Н. Мокеева, Р.Ю. Луговцов, Н.Ю. Исакова, В.Е. Заборовский, А.Е. Заборовская, Е.В. Куклина, Е.А. Смородина, О.Е. Смирнов, О.А. Школик, Т.В. Решетникова. – М-

во науки и высш. образования Рос. Федерации, Урал. федер. ун-т. Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2018. - 610 с.

### ***6.2. Дополнительная литература***

1. Айтмухаметова, И.Р. и др. Экономика недвижимости: рынок, правовые основы, инвестиции: Учеб. пособие / И.Р. Айтмухаметова, С.А. Гарина, Е.Б. Денисенко, Е.Н. Лебедева, О.В. Минина; Новосиб. гос. архитектур.-строит. ун-т. - Новосибирск: НГАСУ, 2003. - 96 с.
2. Бедин, Б.М. Экономика и управление недвижимостью: учеб. пособие / Б.М. Бедин. – Иркутск: Изд-во БГУ, 2017. – 107 с.
3. Поносов, А.Н. и др. Экономические основы оценки недвижимости [Текст]: учебно-методическое пособие / А.Н. Поносов, Н.Н. Поносова. – Пермь: Изд-во ФГБОУ ВПО Пермская ГСХА, 2014. – 84 с.
4. Щербакова, Н.А. и др. Экономическая оценка инвестиций: учеб. пособие / Н.А. Щербакова, И.И. Александрова. – Новосибирск СГГА, 2011. - 146 с.

### ***6.3. Методические указания, рекомендации и другие материалы к занятиям***

Бадмаева, С.Э. Экономика недвижимости: лабораторный практикум / С.Э. Бадмаева. – Красноярск: Изд-во КрасГАУ, 2011. – 71 с.

### ***6.4. Программное обеспечение***

1) Office 2007 Russian OpenLicensePack (количество 432), академическая лицензия №44937729 от 15.12.2008.

2) Справочная правовая система «Консультант+», договор сотрудничества №20175200206 от 01.06.2016.

3) Справочная правовая система «Гарант», учебная лицензия, договор №129-20-11 от 01.01.2012.

4) Moodle 3.5.6a (система дистанционного образования), свободно распространяемое ПО (GPL).

5) Библиотечная система «Ирбис 64» (web версия), договор сотрудничества от 2019 года.

6) ABBYY FineReader 10 Corporate Edition (количество 30), лицензия сертификат №FCRC1100-1002-2465-8755-4238 от 22.02.2012.

7) Программная система для обнаружения текстовых заимствований в учебных и научных работах «Антиплагиат ВУЗ», лицензионный договор №158 от 03.04.2019.

ТАБЛИЦА 8 - КАРТА ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЛИТЕРАТУРОЙ

Кафедра «Кадастр застроенных территорий и ПНМ»

Направление подготовки «Землеустройство и кадастры», профиль «Городской кадастр»

Дисциплина «Основы инвестиций в недвижимость».

Количество студентов 25

Общая трудоемкость дисциплины 144: лекции 4 час.; практические занятия 8 час.; СРС 128 час.

Вид занятий	Наименование	Авторы	Издательство	Год издания	Вид издания		Место хранения		Необходимое количество экз.	Количество экз. в вузе
					Печ.	Электр.	Библ.	Каф.		
Лекции, практические	Юззович Л.И. и др.	Инвестиции	Изд-во Урал. ун-та	2018		+			25	Электр.
Лекции, практические	Экономика недвижимости учебное пособие	Бадмаева С.Э.	Красноярск	2013	печ	+	библ.	-	25	Электр.
Лекции, практические	Экономика недвижимости: лабораторный практикум	Бадмаева С.Э.	Красноярск	2011	печ	+	библ	-	25	Электр.

Зав. библиотекой Зорина Р.А.

Председатель МК Виноградова Л.И.  
института

Зав. кафедрой Бадмаева С.Э.

## 7. Критерии оценки знаний, умений, навыков и заявленных компетенций

Текущая аттестация студентов производится в дискретные временные интервалы лектором и преподавателем, ведущим практические и лабораторные занятия по дисциплине в форме: устного опроса; тестирования; выполнения практических работ.

Отдельно оцениваются личностные качества студента (аккуратность, исполнительность, инициативность, своевременная сдача работ, тестов).

Программой предусмотрена контрольная работа, которая включает в себя теоретическую часть, состоящую из 2-х вопросов и практическую часть, включающую 2 задачи. Целью контрольной работы является укрепление, дополнение и углубление знаний, полученных на лекциях и практических занятиях, развитие навыков работы с литературой, самостоятельного осмысления проблематики учетной дисциплины. Вариант определяется по последней цифре зачетной книжки.

**Промежуточный контроль** (зачет с оценкой) по результатам семестра по дисциплине проходит в форме *устного зачета* (включает в себя ответ на теоретические вопросы и решение задач). Основой для определения уровня знаний на зачете являются критерии оценивания - полнота знаний, их обобщенность и системность (полнота и правильность – это правильный, точный ответ; правильный, но неполный или неточный ответ; неправильный ответ; нет ответа).

При выставлении отметок необходимо учитывать классификацию ошибок и их качество: грубые ошибки; однотипные ошибки; негрубые ошибки; недочеты.

**Шкала отметок за зачет.** Успешность освоения дисциплины оценивается по 4-х бальной системе («отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно»):

- «отлично» - ответ в полном объеме соответствует учебной программе, допускается один недочет;

- «хорошо» - ответ, в общем, соответствуют требованиям учебной программы, но имеются одна или две негрубые ошибки, или три недочета;

- «удовлетворительно» - ответ, в основном соответствуют требованиям программы, однако имеется: 1 грубая ошибка и два недочета, или 1 грубая ошибка и 1 негрубая, или 2-3 грубых ошибки, или 1 негрубая ошибка и три недочета, или 4-5 недочетов;

- «неудовлетворительно» - ответ, частично соответствует требованиям программы, имеются существенные недостатки и грубые ошибки; либо отсутствие ответа или работы по неуважительной причине.

При использовании тестов для сдачи зачета шкала интервальных баллов, соответствующая итоговой оценке следующая:

– 60 и менее баллов – неудовлетворительно;

- 60-74 баллов – удовлетворительно;
- 75-85 баллов – хорошо;
- 86 и более – отлично.

Студенту, не набравшему требуемое минимальное количество баллов, разрабатывается календарный план сдачи дисциплины, и проводятся плановые консультации.

## **8. Материально-техническое обеспечение дисциплины**

Для проведения лекционных и практических занятий, зачета используют аудитории 504, 606. Аудитории обеспечены средствами мультимедиа. С использованием этих средств представляется демонстрационный материал лекций преподавателем, презентаций докладов студентами, осуществляется интерактивная форма занятий.

## **9. Методические рекомендации по организации обучения дисциплины**

Для успешного освоения каждого из разделов дисциплины студент должен внимательно прослушать и законспектировать лекцию по этой теме, подготовиться к выполнению практической работы, выполнить эту работу и защитить ее, выполнить домашнее задание и в срок сдать его на проверку.

Каждый из видов учебной деятельности оценивается в баллах и учитывается в рейтинге студента. Для самоконтроля студентов предназначены тесты и контрольные вопросы для самостоятельной работы, доступные на сайте вуза. Контроль освоения дисциплины студентом осуществляется в виде сдачи зачета.

Для конспектирования лекций рекомендуется использовать отдельную тетрадь. Конспект каждой лекции следует начинать с названия темы лекции и указания даты ее проведения. Все заголовки разделов лекции следует четко выделять, например, подчеркиванием. Во время лекции следует внимательно следить за ходом мысли лектора и записывать важнейшие определения, разъяснения, формулы. Также нужно стараться воспроизводить в конспекте рисунки и таблицы, которые демонстрирует лектор. При самостоятельной работе студента с конспектом лекций следует осуществлять самопроверку, то есть следить за тем, чтобы освоенным оказался весь материал, изложенный в лекции.

Для подготовки практических работ следует завести отдельную тетрадь. Домашняя подготовка является необходимой частью практической работы. Без нее невозможен осмысленный подход к выполнению практических заданий. Кроме того, ограниченное время, отводимое на выполнение практической работы, требует хорошо скоординированных действий студента, к которым также необходимо предварительно подготовиться. После завершения работы

необходимо произвести обработку полученных результатов, сделать выводы и защитить работу у преподавателя.

## 10. Образовательные технологии

В преподавании дисциплины используются лекции, практические занятия, самостоятельная работа студента. Теоретический материал излагается в виде лекций в соответствии с планом. Для изложения лекционного материала используются подготовленные электронные презентации по каждой теме. Для повторения обучаемого материала используется литература (список прилагается) учебное пособие. Практические занятия проводятся в соответствии с планом. На практических занятиях студент в соответствии с изложенными преподавателем методиками осуществляет расчетные работы, решение задач.

Интерактивный метод означает взаимодействовать и находиться в режиме беседы не только с преподавателем, но и друг с другом. Интерактивное обучение – это специальная форма организации познавательной деятельности. Нагрузка занятий в интерактивной форме в соответствии с рабочим учебным планом составляет 8 часов.

Таблица 10 Распределение нагрузки интерактивной формы обучения

Название раздела дисциплины или отдельных тем	Вид занятия	Используемые образовательные технологии	Часы
Демонстрация презентаций с примерами решения задач	практика	Интерактивная форма занятий с демонстрацией слайдов	2
<b>Итого часов</b>			<b>2</b>

## ПРОТОКОЛ ИЗМЕНЕНИЙ РЦД

Дата	Раздел	Изменения	Комментарии
25.03.2021 г.	6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины	на 2021-2022 уч. год обновлен перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения; перечень учебных и учебно-методических изданий, электронных образовательных ресурсов	Изменения рассмотрены на заседании методической комиссии ИЗКиП протокол № 7 от 25.03.2021 г.
	2. Цели и задачи дисциплины. Компетенции, формируемые в результате освоения	текст рабочей программы приведен в соответствие с актуальными профессиональными стандартами	

**Программу разработал:**  
Евтушенко Т.В., старший преподаватель

## ПРОТОКОЛ ИЗМЕНЕНИЙ РПД

Дата	Раздел	Изменения	Комментарии
23.03.2022 г.	6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины	на 2022-2023 уч. год обновлен перечень ресурсов информационно телекоммуникационной сети «Интернет» и лицензионного обеспечения свободного распространяемого ПО	Изменения рассмотрены на заседании методической комиссии ИЗКиП протокол № 9 от 23.03.2022 г.
	2. Цели и задачи дисциплины. Компетенции, формируемые в результате освоения	текст рабочей программы приведен в соответствие с актуальными профессиональными стандартами	

**Программу разработал:**  
Евтушенко Т.В., старший преподаватель

## ПРОТОКОЛ ИЗМЕНЕНИЙ РПД

Дата	Раздел	Изменения	Комментарии
20.03.2023 г.	6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины	на 2023-2024 уч. год обновлен перечень ресурсов информационно телекоммуникационной сети «Интернет» и лицензионного обеспечения свободного распространяемого ПО	Изменения рассмотрены на заседании методической комиссии ИЗКиП протокол № 9 от 20.03.2023 г.
	2. Цели и задачи дисциплины. Компетенции, формируемые в результате освоения	текст рабочей программы приведен в соответствие с актуальными профессиональными стандартами	

**Программу разработал:**  
Евтушенко Т.В., старший преподаватель

**Внешняя рецензия**  
**на рабочую программу по учебной дисциплине**  
**«Основы инвестиций в недвижимость»**  
**Направление подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»,**  
**профиль «Городской кадастр»**  
**(для заочной формы обучения)**

Представленная на рецензирование программа учебной дисциплины «Основы инвестиций в недвижимость» состоит из 2 модулей. На изучение дисциплины отведено 144 часов. Предусматривается 4 часа лекционных занятий, 8 часов практических занятий и 128 часов самостоятельной работы студента.

Дисциплина изучается в институте Землеустройства, кадастров и природообустройства в 8 семестре. Для представленной программы характерны последовательность, логичность, очевидны междисциплинарные связи с предыдущими и последующими дисциплинами.

Структура и содержание дисциплины включают сведения о трудоемкости дисциплины в зачетных единицах и часах. Для лекционных, практических занятий и самостоятельной работы имеются тематические планы с распределением нагрузки.

Программой предусмотрено формирование компетенций обучающихся в результате освоения дисциплины. Указаны требования к знаниям, умениям и навыкам, которые планируется получить в ходе изучения дисциплины.

Обозначенные программой виды самостоятельной работы, в том числе выполнение заданий поисково-исследовательского характера, соответствуют рабочему учебному плану подготовки бакалавров и требованиям, предъявляемым ФГОС ВО.

Программу отличает полнота учебно-методического обеспечения дисциплины, которое содержит перечень основной и дополнительной литературы. Материально-техническое обеспечение соответствует структуре и содержанию программы и требованиям ФГОС ВО.

Представленная на рецензирование рабочая программа по дисциплине «Основы инвестиций в недвижимость», разработанная для студентов 4 курса бакалавров заочной формы соответствует требованиям ФГОС ВО и может быть использована в качестве базовой для обеспечения учебного процесса по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

Директор ООО «Институт Сибземкадастрпроект»



Кудрин С.В.