МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ
(МИИГАиК)

Факультет управления территориями
Кафедра экономики

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 5387FD2AF5B17FED816FDE9A1D4973B1
Владелец: Степанченко Алексей Леонидович
Действителен: с 21.07.2025 по 14.10.2026

«УТВЕРЖДАЮ»
Проректор
А. Л. Степанченко
18 апреля 2025 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) «Б1.В.ДВ.07.02 ИНВЕСТИЦИОННОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ»

Уровень высшего образования: бакалавриат

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность(профиль) подготовки: Земельно-имущественные правоотношения

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

Форма обучения: очная

Год набора (приема на обучение): 2025

Срок получения образования: 4 года

Объем: в зачетных единицах: 3 з.е.
в академических часах: 108 ак.ч.

Москва, 2025

Разработчики:
Преподаватель кафедры Экономики Чужина О. М.

Рабочая программа дисциплины (модуля) составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, утвержденного приказом Минобрнауки от 12.08.2020 № 978

Согласование и утверждение

№	Подразделение	Ответственное лицо	ФИО	Виза	Дата, протокол (при наличии)
1	факультет Управления территориями	Председатель ученого совета факультета	Воронцова А. А.	Рассмотрено	19.12.2024, № 2-2024

Содержание

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

3. Место дисциплины в структуре ОП

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

5. Содержание дисциплины
   5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий
   5.2. Содержание разделов, тем дисциплины и формы текущего контроля

6. Оценочные материалы текущего контроля

7. Оценочные материалы промежуточной аттестации

8. Порядок проведения промежуточной аттестации

9. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины
   9.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы
   9.2. Профессиональные базы данных и ресурсы «Интернет», к которым обеспечивается доступ обучающихся
   9.3. Программное обеспечение и информационно-справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине
   9.4. Оборудование и технические средства обучения

10. Методические указания по освоению дисциплины (модуля)

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

Цель освоения дисциплины - Обучение основам инвестиционного проектирования: познакомить студентов с ключевыми концепциями и методами, применяемыми в сфере инвестиционного проектирования; Развитие аналитических навыков: Научить анализировать инвестиционные проекты с точки зрения их жизнеспособности и доходности; Практическое применение знаний: Дать возможность студентам разрабатывать собственные инвестиционные проекты и оценивать их эффективность.

Задачи изучения дисциплины:

- Рассмотреть основные термины и определения в области инвестиционного проектирования.;
- Изучить методы оценки инвестиционных проектов.;
- Научить студентов проводить исследование рынка для выявления инвестиционных возможностей.;
- Обучить методам идентификации и управления рисками, связанными с инвестиционными проектами.;
- Рассмотреть примеры успешных и неудачных проектов для анализа...

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Компетенции, индикаторы и результаты обучения

УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

УК-2.1 Формулирует проблему, решение которой напрямую связано с достижением цели проекта

Знать:

УК-2.1/Зн1 Правовые нормы и ограничения, действующие в сфере землеустройства и кадастров недвижимости

Уметь:

УК-2.1/Ум1 Устанавливать взаимосвязь между целями проекта и проблемами, подлежащими решению

Владеть:

УК-2.1/Нв1 Навыком выбора эффективных способов решения задач в зависимости от ресурсных возможностей и нормативной базы

УК-2.2 Определяет связи между поставленными задачами и ожидаемые результаты их решения

Знать:

УК-2.2/Зн1 Методы выявления зависимостей между задачами и результатами в землеустройстве и кадастрах недвижимости

Уметь:

УК-2.2/Ум1 Устанавливать связь между отдельными задачами и конечными результатами проектов

Владеть:

УК-2.2/Нв1 Навыком прогнозирования последствий решения задач в профессиональной деятельности

УК-2.3 Анализирует план-график реализации проекта в целом и выбирает оптимальный способ решения поставленных задач

Знать:

УК-2.3/Зн1 Методы анализа планов-графиков и оптимизации процессов в землеустройстве и кадастрах недвижимости

Уметь:

УК-2.3/Ум1 Оценивать эффективность разных способов решения задач на основании плана реализации проекта

Владеть:

УК-2.3/Нв1 Навыком выбора оптимального способа решения задач с учетом сроков, ресурсов и нормативных требований

УК-2.4 В рамках поставленных задач определяет имеющиеся ресурсы и ограничения, действующие правовые нормы

Знать:

УК-2.4/Зн1 Структуру и содержание правовых норм, ргулирующих сферу землеустройства и кадастров недвижимости

Уметь:

УК-2.4/Ум1 Выявлять доступные ресурсы и существующие ограничения для выполнения задач

Владеть:

УК-2.4/Нв1 Навыком сопоставления имеющихся ресурсов и ограничений с требованиями законодательства

УК-2.5 Оценивает решение поставленных задач в зоне своей ответственности в соответствии с запланированными результатами контроля, при необходимости корректирует способы решения задач и выбирает оптимальный способ решения поставленных задач

Знать:

УК-2.5/Зн1 Процедуры контроля и показатели эффективности в землеустройстве и кадастрах недвижимости

Уметь:

УК-2.5/Ум1 Оценивать соответствие полученных результатов установленным критериям

Владеть:

УК-2.5/Нв1 Навыком своевременной коррекции действий и выбора наиболее рациональных путей решения задач

УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности

УК-10.1 Использует методы экономического планирования

Знать:

УК-10.1/Зн1 Методы и инструменты экономического планирования в сфере землеустройства и кадастров недвижимости

Уметь:

УК-10.1/Ум1 Разрабатывать экономически обоснованные планы и прогнозы

Владеть:

УК-10.1/Нв1 Навыком эффективного распределения ресурсов и финансовых потоков для достижения поставленных экономических целей

УК-10.2 Проводит анализ экономической и финансовой деятельности для принятия экономических решений; использует методы экономического планирования

Знать:

УК-10.2/Зн1 Методы анализа и планирования экономики земельных отношений и кадастра недвижимости

Уметь:

УК-10.2/Ум1 Проводить оценку финансово-экономических показателей и прогнозировать изменения на рынке земель и недвижимости

Владеть:

УК-10.2/Нв1 Навыком принятия обоснованных управленческих решений на основе проведенного финансового и экономического анализа

УК-10.3 Применяет экономические инструменты в профессиональной деятельности; использует методы экономического планирования

Знать:

УК-10.3/Зн1 Экономические механизмы и инструменты, применяемые в сфере землеустройства и кадастров недвижимости

Уметь:

УК-10.3/Ум1 Использовать методы экономического планирования для повышения эффективности профессиональной деятельности

Владеть:

УК-10.3/Нв1 Навыком грамотного применения экономических моделей и расчетов при принятии решений в землеустроительной и кадастровой практике

ПК-4 Способен оказывать комплекс услуг при покупке, продаже, управлении и передаче в аренду (пользование) различных объектов недвижимого имущества, долей и прав на них

ПК-4.1 Демонстрирует навыки юридической экспертизы документов при оказании комплекса услуг при покупке, продаже, управлении и передаче в аренду (пользование) различных объектов недвижимого имущества, долей и прав на

Знать:

ПК-4.1/Зн37 Порядок поиска и анализа нормативно-правовых актов и отраслевых документов, влияющих на эффективность государственного и муниципального управления

Уметь:

ПК-4.1/Ум17 Находить и систематизировать необходимую информацию для повышения эффективности госуправления

Владеть:

ПК-4.1/Нв14 Навыком отбора и обработки нужных данных для принятия обоснованных управленческих решений

ПК-4.2 Демонстрирует умение осуществлять покупку, продажу, управление и передачу в аренду (пользование) различных объектов недвижимого имущества, долей и прав на них

Знать:

ПК-4.2/Зн13 Методы анализа нормативных и статистических данных, используемых в государственном и муниципальном управлении

Уметь:

ПК-4.2/Ум7 Проводить статистическую обработку данных и выявлять ключевые факторы, влияющие на эффективность управления

Владеть:

ПК-4.2/Нв8 Навыком анализа и интерпретации данных для выработки предложений по улучшению качества и эффективности управленческих решений

ПК-4.3 Демонстрирует умение осуществлять подготовку документов необходимых для покупки, продажи, управления и передачи в аренду (пользование) различных объектов недвижимого имущества

Знать:

ПК-4.3/Зн3 Порядок ведения ЕГРН

ПК-4.3/Зн7 Разделы ЕГРН, статусы записей в разделах ЕГРН

ПК-4.3/Зн9 Законодательство Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Уметь:

ПК-4.3/Ум5 Использовать информационную систему, применяемую для приема и выдачи документов в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Владеть:

ПК-4.3/Нв2 Проверка и формирование пакета документов для предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, в бумажном виде

3. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина (модуль) Б1.В.ДВ.07.02 «Инвестиционное проектирование» относится к формируемой участниками образовательных отношений части образовательной программы и изучается в семестре(ах): 8.

В процессе изучения дисциплины студент готовится к решению типов задач профессиональной деятельности, предусмотренных ФГОС ВО и образовательной программой.

4. Объем дисциплины (модуля) и виды учебной работы

Период обучения	Общая трудоемкость (часы)	Общая трудоемкость (ЗЕТ)	Лекционные занятия (часы)	Практические занятия (часы)	Самостоятельная работа (часы)	Промежуточная аттестация (часы)
8 семестр	108	3	22	22	28	Экзамен (36)
Всего	108	3	22	22	28	36

5. Содержание дисциплины (модуля)

5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий

(часы промежуточной аттестации не указываются)

		нятия	занятия	ая работа	результаты несенные с своения

Наименование раздела, темы	Всего	Лекционные за	Практические з	Самостоятельн	Планируемые р обучения, соотн результатами о программы
Раздел 1. Введение в инвестиционное проектирование	**18**	**6**	**6**	**6**	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 УК-10.1 ПК-4.1 ПК-4.2
Тема 1.1. Понятие инвестиционного проектирования	6	2	2	2	
Тема 1.2. Роль инвестиционного проектирования в экономике	6	2	2	2	
Тема 1.3. Основные этапы и процессы инвестиционного проектирования	6	2	2	2	
Раздел 2. Основы оценки инвестиционных проектов	**16**	**5**	**5**	**6**	УК-2.1 ПК-4.1 ПК-4.2
Тема 2.1. Методы оценки инвестиционных проектов	6	2	2	2	
Тема 2.2. Финансовые показатели	6	2	2	2	
Тема 2.3. Риски	4	1	1	2	
Раздел 3. Инвестиционное проектирование в сфере недвижимости	**16**	**5**	**5**	**6**	УК-2.1 ПК-4.1
Тема 3.1. Инвестирование в недвижимость	6	2	2	2	
Тема 3.2. Основные условия. Оценка недвижимости	6	2	2	2	
Тема 3.3. Инвестиционные предложения	4	1	1	2	
Раздел 4. Кадастр и земельные ресурсы	**6**	**2**	**2**	**2**	УК-2.1 УК-2.3 УК-2.4 ПК-4.1 ПК-4.2
Тема 4.1. Основные понятия, оценка кадастровой стоимости.	6	2	2	2	
Раздел 5. Анализ рынка недвижимости	**4**	**1**	**1**	**2**	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 ПК-4.1 ПК-4.2
Тема 5.1. Методы. Тренды. Перспективы.	4	1	1	2	
Раздел 6. Технологии и инновации в инвестиционном проектировании	**4**	**1**	**1**	**2**	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.5 ПК-4.1
Тема 6.1. Технологии и развитие	4	1	1	2	

Раздел 7. Практическое применение и разработка инвестиционных проектов	**8**	**2**	**2**	**4**	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3 ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3
Тема 7.1. Разработка и планирование инвестиционного проекта.	8	2	2	4	
Итого	**72**	**22**	**22**	**28**	

5.2. Содержание разделов, тем дисциплин и формы текущего контроля

Раздел 1. Введение в инвестиционное проектирование

Тема 1.1. Понятие инвестиционного проектирования

Основные определения и суть

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Тестирование
Наличие конспекта лекций

Тема 1.2. Роль инвестиционного проектирования в экономике

Место и роль инвестирования. Виды инвестиций

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Письменный опрос

Тема 1.3. Основные этапы и процессы инвестиционного проектирования

Этапы инвестирования. Процессы инвестирования.

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Практическая работа
Письменный опрос

Раздел 2. Основы оценки инвестиционных проектов

Тема 2.1. Методы оценки инвестиционных проектов

NPV (чистая приведенная стоимость)
IRR (внутренняя норма доходности)
Payback Period (срок окупаемости)

Текущий контроль

Вид (форма) контроля

Практическая работа

Тема 2.2. Финансовые показатели

Обзор финансовых показателей

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Письменный опрос
Решение задач

Тема 2.3. Риски

Оценка риска и неопределенности

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Практическая работа
Письменный опрос

Раздел 3. Инвестиционное проектирование в сфере недвижимости

Тема 3.1. Инвестирование в недвижимость

Основные принципы проектирования объектов недвижимости

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Письменный опрос

Тема 3.2. Основные условия. Оценка недвижимости

Условия и требования к проектированию. Оценка стоимости недвижимости

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Решение задач

Тема 3.3. Инвестиционные предложения

Формирование инвестиционных предложений для объектов недвижимости

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Практическая работа
Выполнение контрольных нормативов

Раздел 4. Кадастр и земельные ресурсы

Тема 4.1. Основные понятия, оценка кадастровой стоимости.

Понятие и значение земельного кадастра. Виды кадастровой документации. Процесс регистрации прав на землю и объекты недвижимости. Оценка кадастровой стоимости земельных участков

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Практическая работа
Просмотр выполненных работ

Раздел 5. Анализ рынка недвижимости

Тема 5.1. Методы. Тренды. Перспективы.

Методы анализа рынка. Тренды и перспективы развития рынка недвижимости. Конкуренция и особенности сегментов рынка

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Наличие конспекта лекций

Раздел 6. Технологии и инновации в инвестиционном проектировании

Тема 6.1. Технологии и развитие

Информационные технологии в проектировании. Устойчивое развитие и экологические аспекты. Smart City и умные здания

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Контрольная работа

Раздел 7. Практическое применение и разработка инвестиционных проектов

Тема 7.1. Разработка и планирование инвестиционного проекта.

Этапы разработки инвестиционного проекта. Создание бизнес-плана.

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Практическая работа
Выполнение раздела курсовой работы/проекта
Реферат

6. Порядок проведения промежуточной аттестации

Порядок проведения промежуточной аттестации регламентируется локальными нормативными актами Университета:
- Положением о формах, периодичности, порядке текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по основным образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», п.6 «Организация и проведение промежуточной аттестации».
- Положением о порядке осуществления образовательного процесса, проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», п.8 «Проведение промежуточной аттестации с применением ЭО и ДОТ».

Промежуточная аттестация: Экзамен, 8 семестр.

Общие положения

Экзамен является обязательной формой контроля знаний студентов по итогам изучения дисциплины.

Цель экзамена — оценить уровень знаний и понимания студентами ключевых аспектов инвестиционного проектирования.

Формат экзамена

Экзамен может проводиться в письменной или устной форме, либо в комбинированном формате.

Письменный экзамен может включать тестовые вопросы, задания на расчет, эссе или разработку практических кейсов.

Устный экзамен — это индивидуальное собеседование с каждого студента по ключевым темам курса.

Организация экзамена

Уведомление: Студенты уведомляются о дате, времени и формате экзамена заранее (не менее чем за 2 недели).

Подготовка: Студентам предоставляется список тем и образцы вопросов для подготовки.

Регистрация: Студенты обязаны зарегистрироваться на экзамен за указанный срок (например, за неделю до экзамена).

Проведение экзамена

Начало экзамена: Преподаватель объявляет начало экзамена и раздает материалы/вопросы.

Время: Устанавливается определенное время для решения заданий (например, 1.5 - 2 часа для письменной части и 15-30 минут для устного собеседования).

Запрет на помощь: Студенты не имеют право использовать академические и вспомогательные материалы во время экзамена без разрешения преподавателя.

Оценивание

Экзамен проводится по 5-балльной системе:

5 баллов — Отлично: высокий уровень знаний, умение применять материальные в конкретных ситуациях.

4 балла — Хорошо: хорошая подготовка, уверенные и полные ответы на основные вопросы.

3 балла — Удовлетворительно: базовые знания, отсутствие значительных пробелов, но возможны незначительные ошибки.

2 балла — Неудовлетворительно: недостаточная подготовка, многочисленные ошибки в ответах.

1 балл — Неявка или отсутствие подготовки: неявка на экзамен без уважительной причины.

Объявление результатов

Результаты экзамена объявляются сразу после его завершения.

Студенты имеют право получить разъяснения по своим ответам и оценкам.

Пересдача

В случае получения оценки "2" или "1" студент имеет право на пересдачу в установленные

сроки, которые определяются преподавателем или учебным заведением.

7. Оценочные материалы текущего контроля

Раздел 1. Введение в инвестиционное проектирование

Контролируемые ИДК: ПК-4.1 ПК-4.2 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 УК-10.1

Тема 1.1. Понятие инвестиционного проектирования

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. Что является основной целью инвестиционного проектирования?

A. Определение оптимального объема капитальных вложений для достижения максимального эффекта.
B. Оценка возможных рисков и разработка стратегии минимизации потерь.
C. Разработка плана привлечения заемных средств и кредитных линий.
D. Создание условий для быстрого возврата вложенных средств без учета будущих доходов.
E. Формирование пакета документов для согласования и утверждения проекта.

Форма контроля/оценочное средство: Наличие конспекта лекций

Вопросы/Задания:

1. Что такое инвестиционный проект?

Тема 1.2. Роль инвестиционного проектирования в экономике

Форма контроля/оценочное средство: Письменный опрос

Вопросы/Задания:

1. Какова роль инвестиционного проектирования в экономике государства?

Тема 1.3. Основные этапы и процессы инвестиционного проектирования

Форма контроля/оценочное средство: Письменный опрос

Вопросы/Задания:

1. Перечислите основные этапы и процессы инвестиционного проектирования.

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Оценка инвестиционного проекта

Цель: Научиться использовать методы оценки инвестиционных проектов.
Задание: Выберите реальный инвестиционный проект (например, строительство жилого комплекса).

Раздел 2. Основы оценки инвестиционных проектов

Контролируемые ИДК: ПК-4.1 ПК-4.2 УК-2.1

Тема 2.1. Методы оценки инвестиционных проектов

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Назовите основные методы оценки инвестиционных проектов и поясните их значение.

Для принятия обоснованных решений об инвестициях используются разные методы оценки инвестиционных проектов. Вот некоторые из них:

Метод чистой приведенной стоимости (Net Present Value, NPV): Этот метод позволяет рассчитать разницу между всеми ожидаемыми денежными поступлениями и расходами, приведёнными к текущему моменту времени. Если величина NPV положительна, проект

считается выгодным.
Метод внутренней нормы доходности (Internal Rate of Return, IRR): Внутренняя норма доходности показывает максимальную ставку дисконта, при которой чистый дисконтированный доход равен нулю. Чем выше IRR, тем привлекательнее проект.
Метод срока окупаемости (Payback Period, PP): Это простой метод расчета периода, необходимого для возмещения начальных инвестиций за счёт полученных денежных потоков. Недостатком метода является игнорирование временного фактора стоимости денег.
Метод индекса доходности (Profitability Index, PI): Индекс доходности рассчитывается как отношение суммарных поступлений к общей сумме расходов. Значение больше единицы свидетельствует о целесообразности реализации проекта.
Метод дисконтированного срока окупаемости (Discounted Payback Period, DPP): Учитывает фактор временной стоимости денег и определяет время, необходимое для возвращения первоначальной суммы инвестиций с учётом дисконтирования денежных потоков.

Тема 2.2. Финансовые показатели

Форма контроля/оценочное средство: Письменный опрос

Вопросы/Задания:

1. Установите правильную последовательность действий при расчете коэффициентов ликвидности предприятия исходя из анализа финансовых показателей отчетности.

№ Действие
1 Определите величину текущих активов (оборотных средств).
2 Рассчитайте коэффициент быстрой ликвидности (отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам).
3 Найдите сумму краткосрочных обязательств предприятия.
4 Подсчитайте общую величину ликвидных активов (денежные средства + дебиторская задолженность + легко реализуемые ценные бумаги).
5 Рассчитайте общий коэффициент ликвидности (отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам).

Форма контроля/оценочное средство: Решение задач

Вопросы/Задания:

1. Какие два показателя отражают финансовую устойчивость предприятия?

A. Коэффициент автономии (собственных средств);
B. Чистая прибыль;
C. Показатель ликвидности текущих активов;
D. Выручка от продаж;
E. Фонд оплаты труда сотрудников;

Тема 2.3. Риски

Форма контроля/оценочное средство: Письменный опрос

Вопросы/Задания:

1. Расположите нижеперечисленные виды рисков в сфере недвижимости в порядке возрастания их влияния на долгосрочную стабильность проекта (от наименьшего к наибольшему):

1. Юридические риски (например, проблемы с правами собственности)
2. Экономические риски (макроэкономическая нестабильность, инфляция)
3. Политические риски (государственное регулирование, изменения законов)
4. Экологические риски (загрязнения окружающей среды, стихийные бедствия)
5. Рыночные риски (спад цен на недвижимость, низкая ликвидность)

При оценке рисков в сфере недвижимости важно учитывать их влияние на долгосрочные перспективы проекта. Рассмотрим каждую категорию риска отдельно:
1. Юридические риски — связаны с проблемами оформления прав собственности, оформлением договоров аренды и иными юридическими формальностями. Хотя юридические риски могут существенно замедлить развитие проекта, они редко приводят к полной

остановке бизнеса.
2. Экологические риски — влияют на репутацию застройщика и повышают затраты на устранение последствий загрязнений. Однако такие риски обычно имеют локальное воздействие и могут быть снижены путем страхования и соблюдения нормативных требований.
3. Рыночные риски — снижение спроса на рынке недвижимости, падение цен или увеличение конкуренции создают угрозу снижения выручки и доходности проекта. Такие риски значительно сильнее влияют на финансовое положение застройщика, но их последствия зависят от способности адаптироваться к изменениям конъюнктуры рынка.
4. Экономические риски — высокая инфляция, экономический кризис и общая макроэкономическая нестабильность оказывают значительное негативное влияние на отрасль недвижимости. Такие факторы ведут к снижению покупательной способности, удорожанию кредитования и снижению доступности финансирования, что ставит под угрозу сам факт существования многих проектов.
5. Политические риски — изменение законодательной базы, введение новых налогов или ограничений на деятельность застройщиков представляют наибольшую опасность для стабильности проектов. Подобные меры могут привести к существенным финансовым потерям и даже банкротству компаний.

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Оценка инвестиционного проекта

Определите начальные инвестиции, ожидаемые потоки денежных средств, срок реализации проекта.
Рассчитайте NPV, IRR и Payback Period.
Подготовьте отчет с выводами по результатам оценки.

Раздел 3. Инвестиционное проектирование в сфере недвижимости
Контролируемые ИДК: ПК-4.1 УК-2.1

Тема 3.1. Инвестирование в недвижимость

Форма контроля/оценочное средство: Письменный опрос

Вопросы/Задания:

1. Какие существуют основные способы инвестирования в недвижимость и какими преимуществами обладает каждый из них?

Существует несколько популярных способов инвестирования в недвижимость, каждый из которых имеет свои особенности и преимущества:
1. Покупка жилой недвижимости для сдачи в аренду:
Преимущества: стабильный источник дохода от арендаторов, возможность постепенного увеличения капитализации имущества благодаря инфляции и росту цен на жилье.
2. Коммерческая недвижимость (торговые центры, офисы, склады):
Преимущества: высокий уровень арендной платы, привлекательная рыночная цена, быстрое возмещение инвестиций за счет постоянного потока платежей от арендаторов.
3. Инвестиции в земельные участки под застройку:
Преимущества: потенциал значительного прироста стоимости земли при развитии района или города, отсутствие необходимости содержания объекта недвижимости.
4. Недвижимость зарубежная:
Преимущества: диверсификация портфеля, защита от колебаний местной валюты, доступ к рынкам с высоким спросом на недвижимость (туризм, миграция).
5. Совместные фонды недвижимости (REITs):
Преимущества: низкие пороговые суммы входа, профессиональные управляющие команды, ликвидность акций фонда, налоговые льготы.

Тема 3.2. Основные условия. Оценка недвижимости

Форма контроля/оценочное средство: Решение задач

Вопросы/Задания:

1. Оцените квартиру методом сравнения продаж, используя следующие данные:

Квартира расположена в городе Н., район Центральный, рядом парк и развитая инфраструктура. Общая площадь квартиры — 60 м², жилая площадь — 35 м², кухня — 10 м². Этаж — 5-й из 9 этажей панельного дома. Санузел раздельный, окна выходят на тихую улицу.

В качестве аналогов были подобраны три аналогичные квартиры, расположенные в соседних домах того же района:

Параметры Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3
Общая площадь 65 м² 55 м² 62 м²
Жилая площадь 38 м² 32 м² 36 м²
Стоимость 5, 5 млн руб. 4, 8 млн руб. 5, 2 млн руб.
Особенности Панорамные окна, свежий ремонт Старый ремонт Средний ремонт, встроенный шкаф
Используя метод сравнения продаж, определите ориентировочную стоимость вашей квартиры.

Тема 3.3. Инвестиционные предложения

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Анализ рынка недвижимости

Цель: Провести анализ текущей ситуации на рынке недвижимости.
Задание: Выберите регион или город.
Исследуйте состояние рынка недвижимости (цены, спрос и предложение, темпы роста).
Подготовьте презентацию с основными выводами и рекомендациями для инвесторов.

Форма контроля/оценочное средство: Выполнение контрольных нормативов

Вопросы/Задания:

1. Какие основные этапы включает анализ рынка недвижимости и какую пользу приносит этот анализ участникам рынка?

Анализ рынка недвижимости предполагает прохождение ряда ключевых этапов, каждый из которых помогает принять взвешенные решения и минимизировать риски:

1. Сбор данных о рынке: сбор актуальной информации о предложениях и спросе на объекты недвижимости, включая цены, объемы сделок, динамику изменения цен и тенденции развития региона.
2. Анализ ценовой динамики: изучение тенденций изменения цен на жилые и коммерческие объекты, факторов, влияющих на рост или снижение стоимости жилья.
3. Оценка сегментов рынка: выделение отдельных секторов рынка (первичный рынок, вторичное жилье, элитная недвижимость и др.) и анализ специфики каждого сегмента.
4. Прогнозирование развития рынка: составление прогнозов на будущее состояние рынка, учет экономических и политических факторов, демографических изменений и прочих значимых обстоятельств.

Раздел 4. Кадастр и земельные ресурсы

Контролируемые ИДК: ПК-4.1 ПК-4.2 УК-2.1 УК-2.3 УК-2.4

Тема 4.1. Основные понятия, оценка кадастровой стоимости.

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Работа с кадастром

Цель: Понять процесс работы с кадастровой документацией.

Задание: Изучите документы, относящиеся к кадастру (например, кадастровая карта, выписка из ЕГРН).
Определите, как осуществляется регистрация прав на землю и недвижимость.
Подготовьте отчет о текущем состоянии и актуальных вопросах кадастровой системы в вашем регионе.

Форма контроля/оценочное средство: Просмотр выполненных работ

Вопросы/Задания:

1. Определите кадастровую стоимость земельного участка, расположенного в городской черте, если известно следующее:
Категория земель: земли населенных пунктов.
Вид разрешенного использования: индивидуальная жилищная застройка.
Площадь участка: 10 соток (1000 м²).
Средняя удельная кадастровая стоимость земли данного вида использования в регионе составляет 50 тысяч рублей за 1 гектар.
Рассчитайте кадастровую стоимость участка.

Раздел 5. Анализ рынка недвижимости

Контролируемые ИДК: ПК-4.1 ПК-4.2 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5

Тема 5.1. Методы. Тренды. Перспективы.

Форма контроля/оценочное средство: Наличие конспекта лекций

Вопросы/Задания:

1. Расставьте перечисленные шаги по порядку, чтобы получился правильный алгоритм изучения современных тенденций и перспектив развития сферы недвижимости:
1. Проведение исследования текущего состояния рынка недвижимости, выявление сильных и слабых сторон действующих проектов.
2. Изучение исторических данных о динамике рынка недвижимости, чтобы понять закономерности его развития.
3. Прогнозирование будущих трендов и подготовка рекомендаций для инвесторов и девелоперов.
4. Сбор и анализ данных о последних технологиях и инновациях в строительстве и управлении недвижимостью.
5. Обобщение полученной информации и формулировка выводов о потенциальных направлениях развития сектора.
Правильный порядок:
1.Проведение исследования текущего состояния рынка недвижимости, выявление сильных и слабых сторон действующих проектов.
2. Изучение исторических данных о динамике рынка недвижимости, чтобы понять закономерности его развития.
3. Сбор и анализ данных о последних технологиях и инновациях в строительстве и управлении недвижимостью.
4. Прогнозирование будущих трендов и подготовка рекомендаций для инвесторов и девелоперов.
5. Обобщение полученной информации и формулировка выводов о потенциальных направлениях развития сектора.

Раздел 6. Технологии и инновации в инвестиционном проектировании

Контролируемые ИДК: ПК-4.1 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.5

Тема 6.1. Технологии и развитие

Форма контроля/оценочное средство: Контрольная работа

Вопросы/Задания:

1. Инвестиционное проектирование и оценка проектов в недвижимости

Вариант 1:
Определите основные этапы инвестиционного проектирования и объясните важность каждого из них.
Рассчитайте NPV для инвестиционного проекта с первоначальными инвестициями 1, 000, 000 рублей и ожидаемыми денежными потоками:
Год 1: 300, 000 рублей
Год 2: 400, 000 рублей
Год 3: 500, 000 рублей
Ставка дисконтирования – 10%.
Объясните, как изменения ставок по ипотечным кредитам могут повлиять на рынок недвижимости.

2. Инвестиционное проектирование и оценка проектов в недвижимости

Вариант 2:

Поясните, что такое рынок недвижимости и какие его сегменты вы знаете?
Анализируйте потенциальный инвестиционный проект: строительство коммерческого здания. Включите в анализ такие аспекты, как место расположения, целевая аудитория и предполагаемые риски.
Какова роль кадастра в инвестиционном проектировании? Приведите примеры.
Общие требования
Ответы на контрольные вопросы должны быть оформлены в виде отчетов (максимум 2-3 страницы для каждого вопроса).
Используйте литературу и интернет-ресурсы для обоснования своих выводов.
Контрольная работа сдается в установленный срок.

Раздел 7. Практическое применение и разработка инвестиционных проектов
Контролируемые ИДК: ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3

Тема 7.1. Разработка и планирование инвестиционного проекта.

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Разработка бизнес-плана инвестиционного проекта

Цель: Научиться составлять бизнес-план для инвестиционного проекта.
Задание: Проработайте бизнес-план для нового жилого комплекса.
Включите разделы: краткое описание проекта, маркетинговая стратегия, финансовый план, анализ рисков и SWOT-анализ.
Представьте ваш бизнес-план в виде документа и защитите его на семинаре.

Форма контроля/оценочное средство: Выполнение раздела курсовой работы/проекта

Вопросы/Задания:

1. Вы рассматриваете вариант запуска нового жилого комплекса класса комфорт в крупном российском городе. Вам предстоит подготовить бизнес-план, включающий необходимые расчеты и обоснования. Составьте пошаговую инструкцию разработки и планирования инвестиционного проекта в области недвижимости.

Исходные данные:
Местоположение проекта: центр города.
Количество квартир: 300 шт.
Тип квартир: однокомнатные, двухкомнатные, трёхкомнатные.
Ориентировочный срок реализации проекта: 3 года.
Предполагаемая средняя стоимость квадратного метра жилья: 120 тыс. руб.
Стоимость приобретения земельного участка: 1 млрд руб.
Затраты на строительство: 3 млрд руб.
Планируемая доля коммерческой недвижимости (магазины, кафе): 10%.

Необходимо включить в план:

Расчет общей стоимости проекта.
Анализ рисков и страхование.
Разработку маркетингового плана.
Стратегию выхода на рынок и привлечение покупателей.
Анализ возможных вариантов оптимизации бюджета и ускорения сроков реализации.

Форма контроля/оценочное средство: Реферат

8. Оценочные материалы промежуточной аттестации

8 семестр, Экзамен
Контролируемые ИДК: УК-2.1 УК-10.1 УК-2.2 УК-10.2 УК-2.3 УК-10.3 УК-2.4 УК-2.5 ПК-4.1 ПК-4.2 ПК-4.3
Вопросы/Задания:

1. Что такое инвестиционное проектирование?

2. Назовите три метода оценки инвестиционных проектов.

3. Что такое NPV?

4. Что такое бизнес-план?

5. Какие факторы помогают определить стоимость недвижимости?

6. Что такое маркетинговое исследование?

7. Какие риски существуют в инвестиционных проектах?

8. Какова роль финансового анализа в инвестиционном проектировании?

9. Что такое анализ чувствительности?

10. Какие стадии входят в процесс инвестиционного проектирования недвижимости?

11. Назовите основные принципы выбора инвестиционного проекта в сфере недвижимости.

12. Перечислите основные формы участия инвесторов в проектах недвижимости.

13. Опишите основные элементы технико-экономического обоснования (ТЭО) проекта недвижимости.

14. Какие типы рисков характерны для инвестиционных проектов в сфере недвижимости?

15. Какие основные методы применяются для оценки эффективности инвестиционных проектов в недвижимости?

16. Какие факторы определяют успешность реализации инвестиционного проекта в сфере недвижимости?

17. Что означает термин "стоимость замещения" применительно к недвижимости?

18. Какие признаки свидетельствуют о низкой инвестиционной привлекательности проекта в сфере недвижимости?

19. Какие мероприятия необходимы для улучшения эффективности инвестиционного проекта в сфере недвижимости?

20. Каковы ключевые критерии отбора объектов недвижимости для инвестиций?

9. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

9.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы

Основная литература

1. Лисовский А. Л. Управление инвестиционными проектами: учебно-методическое пособие / А. Л. Лисовский, Т. А. Никерова, Л. А. Шмелева. - Управление инвестиционными проектами - Москва: Научный консультант, 2024. - 72 с. - 978-5-6040844-5-8. - Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/140455.html - Режим доступа: по подписке

2. Коноплёва Ю. А. Инвестиции: практикум / Ю. А. Коноплёва. - Инвестиции - Ставрополь: Северо-Кавказский федеральный университет, 2016. - 104 с. - 2227-8397. - Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/66033.html - Режим доступа: по подписке

3. Инвестиционное проектирование: основы теории и практики: учебное пособие для вузов / А. П. Москаленко, С. А. Москаленко, Р. В. Ревунов, Н. И. Вильдяева. - 2-е изд., стер. - Санкт-Петербург: Лань, 2023. - 376 с. - 978-5-507-46440-1. - Текст: электронный // Издательство Лань: [сайт]. - URL: https://e.lanbook.com/book/310169 - Режим доступа: по подписке

Дополнительная литература

1. Брянцева Л. В. Управление инвестиционной и инновационной деятельностью предприятия: учебное пособие / Л. В. Брянцева, С. В. Овсянников, Е. Ю. Давыдова. - Управление инвестиционной и инновационной деятельностью предприятия - Воронеж: Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2016. - 140 с. - 2227-8397. - Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/72779.html - Режим доступа: по подписке

2. Морозов В. П. Информационная система поддержки принятия инвестиционных решений в условиях неопределенности внешней среды: монография / В. П. Морозов, Л. Е. Мистров. - Информационная система поддержки принятия инвестиционных решений в условиях неопределенности внешней среды - Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. - 244 с. - 978-5-89040-608-8. - Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/59143.html - Режим доступа: по подписке

3. Котов В. И. Инвестиционные проекты. Риск-анализ и оценка эффективности: учебное пособие для вузов / В. И. Котов. - Санкт-Петербург: Лань, 2024. - 180 с. - 978-5-507-48240-5. - Текст: электронный // Издательство Лань: [сайт]. - URL: https://e.lanbook.com/book/367490 - Режим доступа: по подписке

9.2. Профессиональные базы данных и ресурсы «Интернет», к которым обеспечивается доступ обучающихся

Профессиональные базы данных

1. http://www.elibrary.ru - Научная электронная библиотека
2. https://www.garant.ru - Информационно-правовой портал "Гарант"

Ресурсы «Интернет»

1. https://rosstat.gov.ru/ - Официальная статистическая информация о социальных, экономических, демографических, экологических и других общественных процессах в Российской Федерации

9.3. Программное обеспечение и информационно-справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Перечень программного обеспечения
(обновление производится по мере появления новых версий программы)
Не используется.

Перечень информационно-справочных систем
(обновление выполняется еженедельно)
Не используется.

9.4. Оборудование и технические средства обучения

Компьютерный класс

Маркерная доска - 1 шт.
Моноблок - 96 шт.
Проектор - 7 шт.
Автоматизированное рабочее место (АРМ) - 15 шт.
Плоттер - 1 шт.
Сканер - 1 шт.

10. Методические указания по освоению дисциплины (модуля)

С целью успешного освоения данного предмета студенту необходимо выполнять домашние работы по указанным преподавателям темам и представленным на занятиях материалам. Для более успешного выполнения работы студенту предлагается использование учебно-методических материалов, соответствующих указанной теме.

Самостоятельная работа студентов описывается и регулируется:

- Методическими рекомендациями по дисциплине;
- Методическими рекомендациями по организации самостоятельной работы студентов МИИГАиК;

Описание возможностей изучения дисциплины лицами с ОВЗ и инвалидами

При необходимости обучения студентов-инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья аудиторные занятия могут быть заменены или дополнены изучением полнотекстовых лекций, презентаций, видео- и аудиоматериалов в электронной информационно-образовательной среде (ЭИОС) университета. Индивидуальные задания подбираются в адаптированных к ограничениям здоровья формах (письменно или устно, в форме презентаций). Выбор методов обучения зависит от их доступности для инвалидов и

лиц с ограниченными возможностями здоровья.

Рабочая программа дисциплины для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья разрабатывается индивидуально с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся.