

Рабочая программа составлена в соответствии с ФГОС ВО – бакалавриат по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, утвержденного приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 12.08.2020 № 978 (зарегистрировано в Министерстве юстиции РФ 25.08.2020 № 59429) с изменениями и дополнениями.

Программу составил Я.В. Мининок, ст. преподаватель кафедры

Рабочая программа дисциплины утверждена на заседании кафедры «Экономика и туризм».

Протокол № 6 от 29.01. 2026 г

Заведующий кафедрой Бабенко Г.А.



АННОТАЦИЯ

Индекс дисциплины по учебному плану	Наименование дисциплины
Б1.О.25	Основы инвестиций в недвижимость
Цель изучения дисциплины	Освоение знаний и навыков, позволяющих обосновывать инвестиционные решения как на основе анализа показателей динамики рынка недвижимости, так и специфических характеристик отдельных объектов
Место дисциплины в структуре ОПОП	Дисциплина «Основы инвестиций в недвижимость» относится к обязательным дисциплинам учебного плана подготовки бакалавров по направлению 21.03.02 - Землеустройство и кадастры (направленность (профиль) «Кадастр недвижимости»).
Компетенции, формируемые в результате освоения дисциплины	УК-10, ОПК-6.
Содержание дисциплины	<p>Раздел 1 Экономическая сущность инвестиций и финансовые вычисления в инвестиционном анализе</p> <p>Тема 1.1 Экономическая сущность инвестиций, виды инвестиций</p> <p>Тема 1.2 Учет фактора времени в инвестиционных процессах</p> <p>Тема 1.3 Виды денежных потоков</p> <p>Раздел 2 Инвестиции в недвижимость, оценка их эффективности</p> <p>Тема 2.1 Инвестиции в недвижимость</p> <p>Тема 2.2 Прогнозирование денежных потоков от инвестиций в недвижимость</p> <p>Тема 2.3 Методы оценки стоимости объектов недвижимости</p> <p>Тема 2.4 Оценка экономической эффективности инвестиций в недвижимость</p>
Общая трудоемкость дисциплины	Общая трудоемкость освоения дисциплины составляет 2 зачетных единицы, 72 часов.
Форма промежуточной аттестации	Зачет

СОДЕРЖАНИЕ	
1. Цель и перечень планируемых результатов обучения по дисциплине , соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы	5
2. Место дисциплины в структуре ОПОП бакалавриата	6
3. Организационно-методические данные дисциплины	6
4. Структура и содержание дисциплины	7
5. Контроль качества освоения дисциплины	9
6. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	10
7. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет"), необходимых для освоения дисциплины	10
8. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины	11
9. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)	11
10. Описание материально-технического обеспечения, необходимого для осуществления образовательного процесса по дисциплине	11

1. Цель и перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

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.

Таблица 1 – Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине

Код компетенции	Содержание компетенции	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
УК-10 - Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	УК-10.1 Понимает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели и формы участия государства в экономике УК-10.2 Обосновывает принятие экономических решений, используя методы экономического планирования для достижения поставленных целей УК-10.3 Применяет экономические инструменты в различных областях жизнедеятельности	знает: основные финансовые инструменты, используемые для управления личными финансами, принципы организации инвестиционных отношений и кредитных отношений
		умеет: ориентироваться в видах финансовых и инвестиционных отношений и возможности их наиболее эффективного использования, проводить анализ по отдельным финансовым сделкам и инвестиционным проектам
		владеет: навыками решения типичных задач в сфере личного экономического и финансового планирования, методами оценивания индивидуальных рисков, связанных с экономической деятельностью и использованием инструментов управления личными финансами
ОПК-6 - Способен принимать обоснованные	ОПК - 6.1 Использует современные методы и технологии выполнения	знает: теоретические основы инвестиционной деятельности; механизм функционирования рынка инвестиций в

решения в профессиональной деятельности, выбирать эффективные методы и технологии выполнения землеустроительных и кадастровых работ	землеустроительных и кадастровых работ.	недвижимость, его структуру, формы инвестиций, отличия от других инвестиционных рынков
	ОПК-6.2 Выбирает эффективные методы и технологии выполнения землеустроительных и кадастровых работ.	умеет: 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
	ОПК-6.3 Пользуется навыками решения стандартных задач профессиональной деятельности	владеет: методами оценки экономической эффективности инвестиционных проектов в различных секторах экономики, в частности, с использованием внутренней нормы доходности и модели на основе средневзвешенной стоимости капитала.

2. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Основы инвестиций в недвижимость» относится к обязательным дисциплинам учебного плана ОПОП ВО по направлению подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры изучается обучающимися очной и очно-заочной формы обучения в 4 семестре.

Предшествующими курсами, на которых непосредственно базируется дисциплина «Основы инвестиций в недвижимость» являются дисциплины: «Высшая математика», «Экономика», «Основы проектной деятельности». Дисциплина необходима для прохождения такого курса, как «Оценка земли и недвижимости».

3. Организационно-методические данные дисциплины

Общая трудоемкость (объем) дисциплины составляет 2 зачетных единицы (з.е.), 72 академических часа.

3.1. Объем дисциплины по видам учебных занятий (в часах)

Для очной формы обучения

Объем дисциплины	Всего часов
Общая трудоемкость дисциплины	72
Контактная работа	30
Аудиторная работа (всего):	30
Лекции	20
Семинары, практические занятия	10
Самостоятельная работа обучающихся (всего)	42
Курсовая работа	-
Зачет	+
Экзамен	-

Для очно-заочной формы обучения

Объем дисциплины	Всего часов
Общая трудоемкость дисциплины	72
Контактная работа	20

Аудиторная работа (всего):	20
Лекции	14
Семинары, практические занятия	6
Самостоятельная работа обучающихся (всего)	52
Курсовая работа	-
Зачет	+
Экзамен	-

4. Структура и содержание дисциплины

4.1. Разделы дисциплины и трудоемкость по видам учебных занятий (в академических часах)

№ темы	Наименование темы	Всего		Количество часов					
		ОФО	ОЗФО	Контактная работа				Внеаудит. работа	
				Лекции		Практические		Самост. работа	
				ОФО	ОЗФО	ОФО	ОЗФО	ОФО	ОЗФО
1.	Раздел 1 Экономическая сущность инвестиций и финансовые вычисления в инвестиционном анализе								
2.	Тема 1.1 Экономическая сущность инвестиций, виды инвестиций	10	10	4	2	2	2	4	6
3.	Тема 1.2 Учет фактора времени в инвестиционных процессах	10	10	2	2	-	-	8	8
4.	Тема 1.3 Виды денежных потоков	10	10	4	2	2	-	4	8
5.	Раздел 2 Инвестиции в недвижимость, оценка их эффективности								
6.	Тема 2.1 Инвестиции в недвижимость	10	10	4	2	2	2	4	6
7.	Тема 2.2 Прогнозирование денежных потоков от инвестиций в недвижимость	10	10	2	2	2	-	6	8
8.	Тема 2.3 Методы оценки стоимости объектов недвижимости	12	12	2	2	2	2	8	8
9.	Тема 2.4 Оценка экономической эффективности инвестиций в недвижимость	10	10	2	2	-	-	8	8
	Всего по дисциплине	72	72	20	14	10	6	42	52
	Контроль: зачет	-	-						
	Итого	72	72						

4.2 Содержание дисциплины

Раздел 1 Экономическая сущность инвестиций и финансовые вычисления в инвестиционном анализе

Тема 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.

Тема 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.

Тема 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.

Раздел 2 Инвестиции в недвижимость, оценка их эффективности

Тема 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.

Тема 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.

Тема 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.

Тема 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 практических занятий (очная форма обучения)

Раздел 1 Экономическая сущность инвестиций и финансовые вычисления в инвестиционном анализе
Тема 1.1 Экономическая сущность инвестиций, виды инвестиций
Тема 1.3 Виды денежных потоков
Раздел 2 Инвестиции в недвижимость, оценка их эффективности
Тема 2.1 Инвестиции в недвижимость

Тема 2.2 Прогнозирование денежных потоков от инвестиций в недвижимость

Тема 2.3 Методы оценки стоимости объектов недвижимости

4.4. Содержание самостоятельной работы

№ п/п	№ темы	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения
Раздел 1 Экономическая сущность инвестиций и финансовые вычисления в инвестиционном анализе		
1	Тема 1.1	Изучить вопрос: Капитальные вложения как разновидность инвестиций и их структура
		Подготовка к текущему контролю
2	Тема 1.2	вывести формулы расчета входящих в их состав параметров: периода начисления процентов, простую и сложную процентную ставку, процентную ставку и ставку дисконтирования при различной продолжительности шага расчетного периода.
		Подготовка к текущему контролю
3	Тема 1.3	Изучить: Оценка будущей и приведенной стоимости аннуитета
		Подготовка к текущему контролю
Раздел 2 Инвестиции в недвижимость, оценка их эффективности		
4	Тема 2.1	Изучить вопрос: Инвестиционная привлекательность недвижимости
		Подготовка к текущему контролю
5	Тема 2.2	Изучить вопросы: а) этапы обращения денежных средств; б) методы определения потоков денежных средств
		Подготовка к текущему контролю
	Тема 2.3	Изучить вопрос: Основные принципы оценки стоимости недвижимости для целей инвестирования
		Подготовка к текущему контролю
	Тема 2.4	Изучить вопрос: Статистические методы оценки эффективности инвестиций
		Подготовка к текущему контролю

5. Контроль качества освоения дисциплины

Текущий контроль и промежуточная аттестация осуществляются в соответствии с «Положением о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся в Автономной некоммерческой организации «Образовательная организация высшего образования» «Университет экономики и управления».

Вид промежуточной аттестации – зачет. Форма проведения промежуточной аттестации в целом по дисциплине – письменный зачет.

Фонд оценочных средств по дисциплине приведен в приложении к РПД.

6. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

а) основная литература:

Лубкова Э.М. Инвестиции : учебное пособие / Лубкова Э.М., Зонова О.В., Куманеева М.К.. — Кемерово : Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева, 2023. — 96 с. — ISBN 978-5-00137-410-7. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL:

<https://www.iprbookshop.ru/135101.html> (дата обращения: 04.01.2026). — Режим доступа: для авторизир. Пользователей

Николаева, И. П. Инвестиции : учебник для вузов / И. П. Николаева. — 6-е изд. — Москва : Дашков и К, 2024. — 249 с. — ISBN 978-5-394-05860-8. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/144195.html> (дата обращения: 12.10.2025). — Режим доступа: для авторизир. Пользователей

Оценка недвижимости : учебное пособие / А.Ю. Бочаров [и др.]. — Самара : Самарский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2024. — 280 с. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/105046.html> (дата обращения: 04.01.2026). — Режим доступа: для авторизир. Пользователей

Трифонов, Н. Ю. Комплексная оценка недвижимости : учебное пособие / Н. Ю. Трифонов. — Минск : Вышэйшая школа, 2023. — 240 с. — ISBN 978-985-06-3453-5. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/129984.html> (дата обращения: 05.09.2025). — Режим доступа: для авторизир. Пользователей

б) дополнительная литература:

Инвестиции и инновации : учебник / В. Н. Щербаков, Л. П. Дашков, К. В. Балдин [и др.] ; под редакцией В. Н. Щербакова. — 5-е изд. — Москва : Дашков и К, 2023. — 646 с. — ISBN 978-5-394-05379-5. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/144049.html> (дата обращения: 11.10.2025). — Режим доступа: для авторизир. Пользователей

Музыка Е.И. Государственные и частные инвестиции : учебное пособие / Музыка Е.И., Маслов М.П.. — Новосибирск : Новосибирский государственный технический университет, 2023. — 96 с. — ISBN 978-5-7782-5108-3. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/155869.html> (дата обращения: 04.01.2026). — Режим доступа: для авторизир. Пользователей

7. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины

1. Научная библиотека Московского государственного университета имени М.В. Ломоносова (МГУ). — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: URL: <http://nbmgu.ru/>— Текст: электронный.

2. Научная электронная библиотека. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: URL: <http://elibrary.ru/defaultx.asp/>— Текст: электронный.

3. Образовательная платформа ЮРАЙТ. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: URL: biblio-online.ru/— Текст: электронный.

4. Цифровой образовательный ресурс «IPRsmart»: официальный сайт. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/> — Текст: электронный.

5. Электронная библиотека Российской государственной библиотеки (РГБ). — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: URL: <http://elibrary.rsl.ru/>— Текст: электронный..

8. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

При проведении лекций, семинарских (практических) занятий, самостоятельной

работе обучающихся применяются интерактивные формы проведения занятий с целью погружения обучающихся в реальную атмосферу профессионального сотрудничества по разрешению проблем, оптимальной выработки навыков и качеств будущего специалиста. Интерактивные формы проведения занятий предполагают обучение в сотрудничестве. Все участники образовательного процесса (преподаватель и обучающиеся) взаимодействуют друг с другом, обмениваются информацией, совместно решают проблемы, моделируют ситуацию.

В учебном процессе используются интерактивные формы занятий:

- творческое задание. Выполнение творческих заданий требует от обучающегося воспроизведение полученной ранее информации в форме, определяемой преподавателем, и требующей творческого подхода;

- групповое обсуждение. Групповое обсуждение кого-либо вопроса направлено на достижение лучшего взаимопонимания и способствует лучшему усвоению изучаемого материала.

В ходе освоения дисциплины при проведении контактных занятий используются следующие формы обучения, способствующие формированию компетенций: лекции-дискуссии; кейс-метод; решение задач; ситуационный анализ; обсуждение рефератов и докладов; разработка групповых проектов.

9. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

В процессе лекционных и практических занятий используется следующее программное обеспечение:

*программы, обеспечивающие доступ в сеть «Интернет» (например, «Googlechrome»);

*программы, демонстрации видео материалов (например, проигрыватель «WindowsMediaPlayer»);

*программы для демонстрации и создания презентаций (например, «MicrosoftPowerPoint»).

10. Описание материально-технического обеспечения, необходимого для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Учебная аудитория

Оборудование учебной аудитории:

рабочее место преподавателя; посадочные места по количеству обучающихся;

доска классная;

стенды информационные.

Учебно-наглядные пособия:

ноутбук с лицензионным программным обеспечением и возможностью подключения к информационно-телекоммуникационной сети Интернет; мультимедийная установка; наглядные пособия.

Помещение для самостоятельной работы обучающихся

оснащено компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду Университета.