

УТВЕРЖДАЮ
И.о. директора ИПР
_____ В.С. Рукавишников
« ____ » _____ 2017 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ В
НЕДВИЖИМОСТИ**

Направление ООП 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»
Профиль подготовки «Управление земельными ресурсами»
Квалификация (степень) Магистр
Базовый учебный план приема 2016 г.
Курс 1 семестр 2
Количество кредитов 3

| Виды учебной деятельности | Временной ресурс по очной форме обучения |
|---------------------------|--|
| Лекции, ч | 8 |
| Практические занятия, ч | 16 |
| Лабораторные занятия, ч | 24 |
| Аудиторные занятия, ч | 48 |
| Самостоятельная работа, ч | 60 |
| ИТОГО, ч | 108 |

Вид промежуточной аттестации Зачет

Обеспечивающее подразделение Кафедра гидрогеологии, инженерной геологии и гидрогеоэкологии

Заведующий кафедрой _____ Н.В. Гусева

Руководитель ООП _____ В.К. Попов

Преподаватель _____ А.В. Захарченко

2017 г.

1. Цели освоения модуля (дисциплины)

В результате освоения данной дисциплины магистр приобретает знания, умения и навыки, обеспечивающие достижение целей Ц3, Ц4 и Ц5 основной образовательной программы «Оценка эффективности инвестиционных проектов в недвижимости». Дисциплина нацелена на подготовку бакалавров к

– Готовность выпускников к организационно-управленческой деятельности для принятия профессиональных решений в междисциплинарных областях современного землеустройства с использованием принципов менеджмента и глубоких специальных знаний.

– Подготовка выпускников к производственно-технологической деятельности по оценке земельных ресурсов и управлению ими с обеспечением высокого качества этих процессов и соответствия российским и международным нормативно-правовым документам.

– Подготовка выпускников к самообучению и непрерывному профессиональному самосовершенствованию в условиях автономии и самоуправления.

2. Место модуля (дисциплины) в структуре ООП

Дисциплина (модуль) «Оценка эффективности инвестиционных проектов в недвижимости» относится к вариативной части междисциплинарного профессионального модуля.

Дисциплине (модулю) «Оценка эффективности инвестиционных проектов в недвижимости» предшествует освоение дисциплин (ПРЕРЕКВИЗИТЫ):

- Информационные компьютерные технологии
- Научный фандрайзинг
- Планирование, прогнозирование использования земельных ресурсов

Содержание разделов дисциплины (модуля) «Оценка эффективности инвестиционных проектов в недвижимости» согласовано с содержанием дисциплин, изучаемых параллельно (КОРЕКВИЗИТЫ):

- Профессиональная подготовка на английском языке
- Экономическое обоснование проектов землеустройства
- Управление неимущественными активами в землеустройстве и кадастрах
- Государственное и муниципальное управление земельно-имущественным комплексом

3. Результаты освоения дисциплины (модуля)

В соответствии с требованиями ООП освоение дисциплины (модуля) направлено на формирование у студентов следующих компетенций (результатов обучения), в т.ч. в соответствии с ФГОС:

Таблица 1

Составляющие результатов обучения, которые будут получены при изучении данной дисциплины

| Результаты обучения (компетенции из ФГОС) | Составляющие результатов обучения | | | | | |
|---|-----------------------------------|---|------|---|------|----------------------|
| | Код | Знания | Код | Умения | Код | Владение опытом |
| Р4 (ОПК-2) | 34.1 | методов и форм организации работы в коллективе; | У4.1 | проявлять личную ответственность, приверженность профессиональной этике и нормам ведения профессиональной деятельности; | В4.1 | работы в коллективе; |

| | | | | | | |
|----------------|-------|---|-------|---|-------|---|
| P12 (ПК-11) | 312.1 | основные категории и понятия управления земельными ресурсами и объектами недвижимости; кадастровой оценки земельных участков и иных объектов недвижимости | У12.1 | решать инженерно-технические и экономические задачи современными методами и средствами; | В12.1 | использования современных программных и технических средств информационных технологий для решения задач землеустройства и кадастров |
|----------------|-------|---|-------|---|-------|---|

В результате освоения дисциплины «Оценка эффективности инвестиционных проектов в недвижимости» студентом должны быть достигнуты следующие результаты:

Таблица 2

Планируемые результаты освоения дисциплины (модуля)

| № п/п | Результат |
|-------|---|
| РД1 | Демонстрировать знания о принципах реализации государственной инвестиционной политики в сфере недвижимости, управления муниципальной и коммерческой недвижимостью, формирования системы показателей, характеризующих инвестиционную деятельность в сфере недвижимости |
| РД2 | Применять на практике навыки использования современного математического инструментария для решения задач по оценке доходности и эффективности инвестиционных проектов |
| РД3 | Применять технико-экономическую информация, необходимую для выполнения оценочных расчетов экономических и социально-экономических последствий реализации инвестиционных проектов |

4. Структура и содержание дисциплины

Раздел 1. Теоретические аспекты инвестиционной деятельности. Инвестиции в недвижимость.

Понятие инвестиционный рынок и инвестиционная среда. Инвестиционная политика и факторы ее определяющие. Инвестиционная политика на макроуровне. Инвестиционная политика на микроуровне. Факторы, определяющие эффективность инвестиционной политики. Инвестиционная привлекательность и инвестиционная деятельность. Коммерческая недвижимость.

Практическое занятие (2 часа):

Инвестиционные проекты Томской области.

Лабораторная работа (4 часа):

Определение основных показателей инвестиций в покупку объекта коммерческой недвижимости.

Раздел 2. Структура инвестиционного проекта

Понятия, виды и формы инвестиций. Инвестиционный процесс, стадии и параметры инвестиционного процесса. Источники инвестиций. Привлечение инвестиционных ресурсов. Особенности недвижимости как объекта инвестиций. Формы и участники инвестирования в недвижимость. Инструменты инвестирования в недвижимость. Описание основных разделов инвестиционной программы. Программные продукты

Microsoft Project, Project Expert.

Практическое занятие (2 часа):

Закон о государственно-частном партнерстве (ГЧП).

Лабораторная работа (4 часа):

Первые шаги в построении проекта с использованием Project Expert.

Раздел 3. Оптимальный инвестиционный портфель (теория Маковица)

Введение в теорию Марковица. Главные принципы выбора оптимального портфеля.

Развитие теории инвестирования. Инфляция и вложение а недвижимость.

Практическое занятие (2 часа):

Методы привлечения инвестиционных ресурсов.

Лабораторная работа (4 часа):

Построение модели проекта в системе Project Expert

Раздел 4. Финансово-экономическая среда и бизнес-планирование

Принципы разработки бюджета капиталовложений. Методы определения ставки дисконтирования. Оптимизация бюджета капиталовложений. Контроль и мониторинг реализации проекта. Инфляция, ее измерение и оценка влияния на результаты инвестиционной деятельности. Конкуренция в сфере коммерческой недвижимости.

Практическое занятие (2 часа):

Конкуренция в сфере коммерческой недвижимости.

Лабораторная работа (4 часа):

Учет окружения в Project Expert

Раздел 5. Финансовый анализ рисков инвестиционных проектов.

Риски инвестиционного проекта, их классификация. Методы качественного анализа инвестиционных рисков. Оценка чувствительности инвестиционного проекта. Определение границ безубыточности. Метод сценариев. Вероятностные методы оценки рисков. Деревья решений. Метод «Монте-Карло».

Практическое занятие (2 часа):

Сценарный анализ – сравнение вариантов развития.

Лабораторная работа (4 часа):

Метод Монте Карло в Project Expert

Раздел 6. Фактор времени и эффективность инвестиций

Оценка фактора времени и необходимость его учета при оценке эффективности проектных решений. Понятие жизненного цикла инвестиций (инвестиционного проекта). Продолжительность, периоды жизненного цикла инвестиций. Экономическое обоснование выбора периода учета эффекта от вложенных средств в реализацию инвестиционного проекта.

Практическое занятие (2 часа):

Периоды жизненного цикла инвестиций.

Лабораторная работа (4 часа):

Расчет времени окупаемости проекта.

Раздел 7. Эффективность инвестиций. Аудит и экспертиза инвестиционных проектов.

Понятие эффекта и эффективности инвестиций. Методы оценки эффективности инвестиции в объекты недвижимости. Динамические и статические показатели оценки. Региональная и отраслевая эффективность инвестиционных проектов. Оценка бюджетной и социальной эффективности. Стратегическая оценка инвестиционных проектов. Оценка финансовой состоятельности проекта. Базовые формы и показатели финансовой оценки.

Методы оценки экономической эффективности проекта. Особенности оценки проектов разной продолжительности и масштабов. Роль финансово-экономической оценки при выборе инвестиционных проектов, понятие о дисконтировании, метод расчета чистого приведенного дохода, определение срока окупаемости инвестиций, определение внутренней нормы доходности инвестиционных проектов, определение индекса рентабельности и коэффициента эффективности инвестиций.

Практическое занятие (2 часа):

Методы оценки эффективности проекта.

Лабораторная работа (8 часа):

Лабораторная работа: Расчет экономической эффективности инвестиций в Project Expert.

Раздел 8. Зарубежные проекты инвестирования. Организация финансирования инвестиционных проектов

Недвижимость зарубежном. Источники финансирования капитальных вложений. Формы финансирования инвестиционных проектов. Собственные источники финансирования. Бюджетное финансирование. Виды долгового финансирования. Лизинг. Венчурное финансирование инвестиционных проектов. Типы инвесторов, их характеристика.

Практическое занятие (2 часа):

Проект инвестирования в добычу углеводородного сырья в Судане.

5. Организация и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

5.1. Виды и формы самостоятельной работы

Самостоятельная работа студентов включает текущую и творческую проблемно-ориентированную самостоятельную работу (ТСР).

Текущая СРС направлена на углубление и закрепление знаний студента, развитие практических умений и включает:

- работа с лекционным материалом, поиск и обзор литературы и электронных источников информации по индивидуально заданной проблеме курса
- выполнение домашних заданий, домашних контрольных работ
- подготовка к лабораторным работам, к практическим и семинарским занятиям
- подготовка к контрольной работе и к зачету.

Творческая самостоятельная работа включает:

- поиск, анализ, структурирование и презентация информации
- выполнение расчетно-графических работ
- анализ научных публикаций по заранее определенной преподавателем теме
- анализ статистических и фактических материалов по заданной теме, проведение расчетов, составление схем и моделей на основе статистических материалов

5.2. Контроль самостоятельной работы

Оценка результатов самостоятельной работы организуется следующим образом:

- взаимного рецензирования магистрами работ друг друга,
- анализа подготовленных магистрами рефератов и презентаций,
- устного опроса при сдаче выполненных индивидуальных заданий,
- контрольная работа.

6. Средства текущей и промежуточной оценки качества освоения дисциплины

Оценка качества освоения дисциплины производится по результатам следующих контролируемых мероприятий:

| Контролирующие мероприятия | Результаты обучения по дисциплине |
|--|--|
| Выполнение и защита практических заданий | РД1,РД2,РД3 |

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Защита индивидуальных заданий | РД1,РД2,РД3 |
| Тестирование | РД1,РД2,РД3 |
| Зачет | РД1,РД2,РД3 |

Для оценки качества освоения дисциплины при проведении контролирующих мероприятий предусмотрены следующие средства (фонд оценочных средств):

6.1. Вопросы тестирований:

1. Предметом правового регулирования инвестиционного права является:
 - А) общественные отношения, которые подвергаются правовому воздействию;
 - В) отношения связанные с инвестициями в Республике Казахстан;
 - С) отношения связанные с предоставлением займов;
 - Д) общественные отношения, возникающие в процессе осуществления инвестиционной деятельности;
 - Е) отношения, складывающиеся на рынке ценных бумаг.

2. Инвестиции это:
 - А) все виды имущества предназначенные для личного потребления;
 - В) все виды имущества используемые для предпринимательской деятельности;
 - С) все виды имущества (кроме товаров, предназначенных для личного потребления), включая предметы финансового лизинга с момента заключения договора лизинга, а также права на них, вкладываемые инвестором в уставной капитал юридического лица или увеличение фиксированных активов, используемые для предпринимательской деятельности;
 - Д) преимущества адресного характера

4. Инвестиционные правоотношения классифицируются на следующие виды:
 - А) имущественные и личные не имущественные;
 - В) вещные и обязательственные;
 - С) абсолютные и относительные;
 - Д) имущественные, неимущественные, вещные, обязательственные, абсолютные и относительные

7. Инвестиционная деятельность – это:
 - А) деятельность физических лиц по участию в уставном капитале коммерческих организаций либо по созданию или увеличению фиксированных активов, используемых для предпринимательской деятельности;
 - В) деятельность юридических лиц по участию в уставном капитале коммерческих организаций либо по созданию или увеличению фиксированных активов, используемых для предпринимательской деятельности;
 - С) деятельность физических и юридических лиц по участию в уставном капитале не коммерческих организаций либо по созданию или увеличению фиксированных активов, используемых для благотворительных целей;
 - Д) деятельность физических и юридических лиц по участию в уставном капитале коммерческих организаций либо по созданию или увеличению фиксированных активов, используемых для предпринимательской деятельности

8. Инвестор в соответствии с инвестиционным законодательством имеет право:
 - А) осуществлять инвестиции в любые объекты и виды предпринимательской деятельности, кроме случаев предусмотренных законодательством;
 - В) по своему усмотрению использовать доходы от своей деятельности после уплаты налогов и других обязательных платежей в бюджет;

- С) на возмещение вреда, причиненного в результате издания государственными органами актов, не соответствующих законодательным актам РК;
- Д) верны все варианты ответов

9. Техничко-экономическое обоснование инвестиций - это:

- А) документ, обосновывающий целесообразность и эффективность инвестиций в разрабатываемый проект;
- Б) документ, в котором детализируются и уточняются решения, принятые на предварительной стадии проекта;
- В) метод выбора стратегических решений проекта.

10. Капитальные вложения инвестиционного проекта:

- А) сумма затрат на технологию, оборудование, здания и сооружения;
- Б) затраты на основные и оборотные фонды;
- С) затраты на технологию, оборудование, здания и сооружения и эксплуатационные издержки.

6.2 Вопросы, выносимые на зачет:

1. Сущность инвестиций, история и этапы их развития.
2. Классификация и формы инвестиций.
3. Формы государственного регулирования инвестиций
4. Субъекты и объекты инвестиций.
5. Экономическая среда инвестиционной деятельности.
6. Этапы инвестиционного процесса.
7. Источники инвестиций
8. Инвестиционная политика, ее сущность на макроуровне.
9. Инвестиционная политика на микроуровне.
10. Факторы, определяющие эффективность инвестиционной политики.
11. Инвестиционная привлекательность и инвестиционная деятельность
12. Недвижимость как объект инвестиций.
13. Особенности недвижимости как объекта инвестиций.
14. Формы и участники инвестирования в недвижимость.
15. Понятие инвестиционных проектов и их классификация
16. Инвестиционный цикл
17. Понятие инвестиционного проекта.
18. Классификация инвестиционных проектов.
19. Фазы развития инвестиционного проекта.
20. Методы оценки эффективности инвестиционного проекта
21. Инвестиционный проект.
22. Общие положения оценки эффективности инвестиционных проектов.
23. Методы оценки эффективности инвестиционного проекта
24. Сбор исходной информации для разработки проекта.
25. Разработка технической части проекта.
26. Бизнес-план инвестиционного проекта
27. Источники финансирования проекта
28. Формы финансирования инвестиционного проекта
29. Инвестиционный налоговый кредит
30. Подходы в управление инвестиционным проектом
31. Организационные структуры управления
32. Методы управления инвестиционным проектом
33. Принципы оценки эффективности инвестиционных проектов
34. Сущность капитальных вложений

35. Классификация капитальных вложений
36. Инструменты инвестирования в недвижимость
37. Управление инвестициями.
38. Понятие реальных инвестиций.
39. Управление реальными инвестициями

7. Рейтинг качества освоения дисциплины (модуля)

Оценка качества освоения дисциплины в ходе текущей и промежуточной аттестации обучающихся осуществляется в соответствии с «Руководящими материалами по текущему контролю успеваемости, промежуточной и итоговой аттестации студентов Томского политехнического университета», утвержденными приказом ректора № 88/од от 27.12.2013 г.

В соответствии с «Календарным планом изучения дисциплины»:

- текущая аттестация (оценка качества усвоения теоретического материала (ответы на вопросы и др.) и результаты практической деятельности (решение задач, выполнение заданий, решение проблем и др.) производится в течение семестра (оценивается в баллах (максимально 60 баллов), к моменту завершения семестра студент должен набрать не менее 33 баллов);
- промежуточная аттестация (экзамен, зачет) производится в конце семестра (оценивается в баллах (максимально 40 баллов), на экзамене (зачете) студент должен набрать не менее 22 баллов).

Итоговый рейтинг по дисциплине определяется суммированием баллов, полученных в ходе текущей и промежуточной аттестаций. Максимальный итоговый рейтинг соответствует 100 баллам.

8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

Основная литература:

1. Мурзин, А. Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент: учебное пособие для вузов / А. Д. Мурзин. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2013. – 382 с.: ил. – Высшее образование. – Библиогр.: с. 368-373.
2. Экономика и управление недвижимостью : учебник для вузов / Московский государственный строительный университет (МГСУ) ; под ред. П. Г. Грабового. — 2-е изд., перераб. и доп.. — Москва: Проспект, 2012. — 848 с.: ил.. — Библиогр.: с. 835-840.. — ISBN 978-5-392-05004-8.

Дополнительная литература:

1. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости: учебник для вузов / А. А. Варламов, С. И. Комаров. – Москва: Форум, 2011. – 288 с.: ил. – Высшее образование. – Библиогр.: с. 236-239.
2. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости: сборник задач: учебное пособие / Е. Н. Иванова; Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации; под ред. М. А. Федотовой. – Москва: КноРус, 2010. – 272 с.
3. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости: учебник / С. Н. Максимов. – Москва: Академия, 2010. – 320 с. – Высшее профессиональное образование. Экономика и управление. – Библиогр.: с. 313-314.
4. Инвестиции. Сборник заданий для самостоятельной подготовки : . — Москва: КноРус, 2015. — Рекомендовано УМО по образованию в области финансов, учета и мировой экономики в качестве учебного пособия для студентов, обучающихся по специальности «Финансы и кредит».. — ISBN 978-5-406-03972-4.

Internet–ресурсы (в т.ч. Перечень мировых библиотечных ресурсов):

1. <http://www.investinregions.ru/>
2. <http://www.investintomsk.ru/>
3. <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/landRelations/legislation/>
4. <http://ezproxy.ha.tpu.ru:2048/menu>
5. <https://rosreestr.ru/site/activity/kadaastrovaya-otsenka/>
6. <https://www.expert-systems.com/>

9. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Указывается материально-техническое обеспечение дисциплины: технические средства, лабораторное оборудование и др.

| № п/п | Наименование (компьютерные классы, учебные лаборатории, оборудование) | Корпус, ауд., количество установок |
|----------|---|--|
| 1 | Лекционная ауд. Компьютер – 1 шт., проектор, колонки, экран | 634050, г. Томск, ул. Советская, 73 (Учебный корпус №1), 106 ауд. |
| 2 | Компьютерный класс Компьютеры (11 шт.), 10 рабочих мест, интерактивная доска, телевизор. Программное обеспечение: Arc Gis, Erdas Imagine, Corel Draw, Easy Trace, Surfer, MS Office | 634050, г. Томск, ул. Советская, 73 (Учебный корпус №1), 105 ауд. |

Программа составлена на основе Стандарта ООП ТПУ в соответствии с требованиями ФГОС по направлению и профилю подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры».

Программа одобрена на заседании кафедры Гидрогеологии, инженерной геологии и гидрогеоэкологии

(протокол № ____ от «___» _____ 2017 г.).

Автор профессор ГИГЭ ИПР ТПУ Захарченко А.В. _____

Рецензент д.г.-м.н., профессор кафедры ГИГЭ ИПР ТПУ Попов В.К. _____