

*Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования «Российский университет дружбы народов»*

*\_\_\_\_\_Аграрно-технологический институт \_\_\_\_\_*

Рекомендовано МССН/МО

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**Наименование дисциплины Инвестиции в недвижимости**

**Рекомендуется для направления подготовки/специальности**

38.04.01 Экономика

*(указываются код и наименование направления подготовки/специальности)*

**Направленность программы (профиль)**

Экономика недвижимости АПК

*(наименование образовательной программы в соответствии с направленностью (профилем))*

## 1. Цели и задачи дисциплины:

*Целью* курса является подготовка специалистов рынка капитала в области инвестиций в недвижимость по вопросам принятия инвестиционных решений как на основе анализа фундаментальных показателей макросреды, отраслевой динамики рынка недвижимости, так и специфических характеристик отдельных объектов.

Объект учебной дисциплины: различные виды инвестиций в недвижимость: инвестиции в готовые объекты недвижимости (инвестиционная недвижимость), инвестиции в девелоперские проекты, инвестиции в земельные активы.

Предметом учебной дисциплины выступает множество экономических, правовых, социальных, экологических и др. взаимосвязей и взаимоотношений организации с внешней средой по поводу инвестиций в недвижимость.

задачи учебной дисциплины:

- изучение научно-теоретических, методологических и практических основ дисциплины;
- ознакомление с основными законодательными и нормативными актами и специальной литературой.
- анализ исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;
- расчет на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов,
- составление экономических разделов планов, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами.

## 2. Место дисциплины в структуре ОП ВО:

Дисциплина Инвестиции в недвижимости относится к *вариативной* части блока - дисциплины по выбору- учебного плана.

В таблице № 1 приведены предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций дисциплины в соответствии с матрицей компетенций ОП ВО.

Таблица № 1

### Предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций

№ п/п	Шифр и наименование компетенции	Предшествующие дисциплины	Параллельные дисциплины	Последующие дисциплины (группы дисциплин)
Универсальные компетенции (ОК)				
1.	УК-6 Способен определить и реализовать приоритеты собственной деятельности и способы ее совершенствования на основе самооценки		Недвижимость государственной и муниципальной собственности Экономика предприятия	Преддипломная практика НИРМ Госэкзамен Подготовка и защита ВКР
2	ОПК-4. Способен принимать экономически и			Ценообразование Преддипломная практика

финансово обоснованные организационно - управленческие решения в профессиональной деятельности и нести за них ответственность.			НИРМ Госэкзамен Подготовка и защита ВКР
--	--	--	---

## 2. Требования к результатам освоения дисциплины:

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

Таблица 2

### Формируемые компетенции

Компетенции	Название компетенции	Индикаторы достижения компетенций
УК-6	Способен определить и реализовать приоритеты собственной деятельности и способы ее совершенствования на основе самооценки	УК-6.1. Знать образовательные потребности и способы совершенствования собственной (в т.ч. профессиональной) деятельности на основе самооценки УК-6.2. Уметь оценивать свои ресурсы и их пределы (личностные, ситуативные, временные) для успешного выполнения порученного задания УК-6.3. Владеть способами построения гибкой профессиональной траектории, с учётом накопленного опыта профессиональной деятельности, изменяющихся требований рынка труда и стратегии личного развития
ОПК-4	Способен принимать экономически и финансово обоснованные организационно - управленческие решения в профессиональной деятельности и нести за них ответственность.	ОПК- 4.1 – Знает как определять финансово-экономические цели деятельности организации (предприятия) и формировать на их основе перечни задач, которые могут решаться инструментами экономического анализа ОПК- 4.2 – Умеет оценивать последствия альтернативных вариантов решения поставленных профессиональных задач; разрабатывать и обосновывать варианты их решения с учётом критериев экономической эффективности, оценки рисков и возможных социально-экономических последствий ОПК- 4.3 – Умеет прогнозировать ответное поведение других заинтересованных сторон/участников стратегического взаимодействия (конкурентов, партнёров, подчиненных и др.) на принимаемые организационно-управленческие решения

		ОПК-4.4. – Владеет методами принятия финансово-обоснованных организационно-управленческих решений в своей профессиональной деятельности
--	--	---

#### 4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетных единицы.

Вид учебной работы	Всего часов	Семестр			
		1			
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>	18	18			
В том числе:	-	-	-	-	-
<i>Лекции</i>					
<i>Практические занятия (ПЗ)</i>					
<i>Семинары (С)</i>	18	18			
<i>Лабораторные работы (ЛР)</i>					
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>	54	54			
Общая трудоемкость	час	72	72		
	зач. ед.	2	2		

### 1. Содержание дисциплины

#### 5.1. Содержание разделов дисциплины

№	Наименование темы (раздела)	Содержание темы (раздела)
<i>гр.1</i>	<i>гр.2</i>	<i>гр.3</i>
1.	Тема 1. Понятие и экономический смысл инвестиций	Экономическая сущность и значение инвестиций. Классификационные признаки. Финансовые и реальные инвестиции. Инвестиции как объект экономического управления. Роль инвестиций в функционировании экономики.
2.	Тема 2. Субъекты и источники инвестирования	Механизм осуществления инвестиционной деятельности. Схема кругооборота капитала. Сущность и финансово-экономическое содержание инвестиционной деятельности. Классификация инвестиционной деятельности. Инвестиционный процесс. Факторы, влияющие на инвестиционную деятельность. Нормативно-правовое регулирование инвестиционной деятельности. Права и обязанности субъектов инвестиционной деятельности. Порядок прекращения или приостановления инвестиционной деятельности.
3.	Тема 3. Паевые инвестиционные фонды недвижимости	Инвестиционная политика как составная часть экономической политики государства. Цель и значение инвестиционной политики, механизм ее реализации. Государственное регулирование инвестиционной деятельности. Государство как участник инвестиционной деятельности. Методы государственного регулирования инвестиционной деятельности.
4.	Тема 4. Управление портфелем финансовых активов	Инвестиционный рынок: понятие и структура. Показатели состояния инвестиционного рынка: инвестиционный спрос, инвестиционное предложение, цена. Рынок инвестиционного капитала. Рынок инвестиционных товаров. Рынок объектов реального инвестирования и рынок объектов финансового инвестирования.
5.	Тема 5. Формирование инвестиционной	Недвижимость как объект инвестирования. Особенности направления инвестиций в недвижимость. Методы управления

	стратегии предприятия	инвестициями в недвижимость. Основные инвестиционные характеристики недвижимости. Объекты и субъекты инвестиционной деятельности в сфере недвижимости. Взаимодействие субъектов инвестиционной деятельности в сфере недвижимости. Особенности осуществления инвестиционной деятельности в сфере недвижимости.
6	Тема 6. Кредитование объектов недвижимости. Основные схемы финансирования	Основные инвестиционные характеристики недвижимости. Доходность и риск инвестиций в нефинансовые активы. Ожидаемая доходность портфеля недвижимости. Эффект диверсификации. Формы финансирования инвестиций в объекты недвижимости. Организация финансирования коммерческой недвижимости. Организация финансирования доходной недвижимости. Ипотека как способ организации финансирования недвижимости.
7	Тема 7. Иностранные инвестиции	Привлечения иностранных инвестиций обусловлена рядом обстоятельств. Прежде всего, медленное становление внутреннего рынка инвестиционных ресурсов, сложность привлечения средств кредитных линий по межправительственным соглашениям, средств ЕБРР, МБРР, российских коммерческих банков и инвестиционных структур.

## 5.2. Разделы дисциплин и виды занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Семина. ПЗ	СРС	Всего, час.
1.	Тема 1. Понятие и экономический смысл инвестиций	2	6	8
2.	Тема 2. Субъекты и источники инвестирования	2	8	10
3.	Тема 3. Паевые инвестиционные фонды недвижимости	3	8	11
4.	Тема 4. Управление портфелем финансовых активов	3	8	11
5.	Тема 5. Формирование инвестиционной стратегии предприятия	3	8	11
6	Тема 6. Кредитование объектов недвижимости. Основные схемы финансирования	3	8	11
7	Тема 7. Иностранные инвестиции	2	8	10
	ВСЕГО:	18 час.	54 час.	72 час.

### 6. Лабораторный практикум (не предусмотрен)

### 7. Практические занятия (семинары)

№ п/п	Темы для семинарских занятий
1.	Тема 1. Понятие и экономический смысл инвестиций
2.	Тема 2. Субъекты и источники инвестирования
3.	Тема 3. Паевые инвестиционные фонды недвижимости
4.	Тема 4. Управление портфелем финансовых активов
5.	Тема 5. Формирование инвестиционной стратегии предприятия
6	Тема 6. Кредитование объектов недвижимости. Основные схемы финансирования
7	Тема 7. Иностранные инвестиции

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

Для проведения занятий используются учебные аудитории, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д.8, корп.2, для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, реферата, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.

Специализированный класс «Международный агробизнес», оборудованный электронной мультимедийной доской и проектором, компьютерный класс с доступом в Internet и специализированными программными продуктами. Информационные технологии при изучении данного курса используются по следующим направлениям:

- информационная поддержка образовательного процесса;
- организация учебного взаимодействия и эффективных коммуникаций.

Комплект специализированной мебели, мультимедийный проектор.

Microsoft Office профессиональный плюс 2007 № RQ6Q2-K4P9M-TK48W-KMK4J-GTDRB

Windows Vista (TM) Home Premium № 6DG3Y-99KMR-JQMWD-2QJRJ-RJ-RJ34F.

### **программное обеспечение:**

Продукты Microsoft (ОС, пакет офисных приложений, в т.ч. MS Office/ Office 365, Teams, Skype).

## **9. Информационное обеспечение дисциплины**

Электронно-библиотечные системы, предоставляющие возможность круглосуточного дистанционного индивидуального доступа для каждого обучающегося из любой точки, в которой имеется доступ к сети Интернет. Доступ обучающихся организован по IP-адресам РУДН, паролям и логинам

- Электронно-библиотечная система РУДН – ЭБС РУДН <http://lib.rudn.ru/MegaPro/Web>

- ЭБС «Университетская библиотека онлайн»

<http://www.biblioclub.ru>

- ЭБС Юрайт <http://urait.ru>

- ЭБС «Консультант студента» [www.studentlibrary.ru](http://www.studentlibrary.ru)

- ЭБС «Лань» <http://e.lanbook.com/>

### **б) базы данных, информационно-справочные и поисковые системы**

- Административно-управленческий портал. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.aup.ru/>
- Корпоративный менеджмент. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.cfin.ru/>
- Программное обеспечение РискПроф [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://riskprof.ru/>
- MarketNotes. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://marketnotes.ru/>
- справочная правовая система «Гарант» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.garant.ru>.
- справочная правовая система «Кодекс» » [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.kodeks.ru>.
- справочная правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
- Экономика и финансы [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.finansy.ru/>

- Федеральный образовательный стандарт [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://ecsocman.edu.ru/>
- Экономический портал [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://instituciones.com/>
- Поисковая система Rambler. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.rambler.ru>
- Поисковая система Mail. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.mail.ru>
- Поисковая система Yandex. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.yandex.ru>
- Поисковая система Google. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.google.ru>
- Федеральный образовательный портал Экономика, Социология, Менеджмент [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://ecsocman.hse.ru>
- Экономический портал [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://instituciones.com>
- Economicus.ru [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.economicus.ru>
- Ekportal.ru [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.ekportal.ru>
- Вести.Экономика. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.vestifinance.ru>
- Bloomberg. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.bloomberg.com/europe>
- The Economist [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.economist.com>

## **10. Учебно-методическое обеспечение дисциплины:**

*(указывается наличие печатных и электронных образовательных и информационных ресурсов)*

### **а) основная литература**

1. Аньшин, В. М. Инвестиционный анализ: учебное пособие / В. М. Аньшин; Академия н / х при. Правительстве РФ.- М.: Дело, 2017. - 280 с.
2. Бланк, И. А. Инвестиционный менеджмент / И. А. Бланк.-К.: ИНТЕМ. ЛТД.: Юнайтед. Лондон. Трейд. Лимитед, 2017. - 448 с.
3. Инвестиции [Текст] : Учебное пособие / М.В. Чиненов [и др.]; Под ред. М.В.Чиненова. - 3-е изд., стереотип. - М. :КноРус, 2019. - 366 с. - ISBN 978-5-406-06739-0 : 691.00.

### *Дополнительная литература*

1. Бирман, Г. Экономический анализ инвестиционных проектов / Г. Бирман, С. Шмидт, Л. П. Белых.- М.: Банки и биржи.: ЮНИТИ, 2016. - 631 с.
2. Казейкин, В.С. Ипотечно-инвестиционный анализ: Учебное пособие / В.С. Казейкин. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2018.-176 с.
3. Липсиц, И.В. Инвестиционный анализ. Подготовка и оценка инвестиций в реальные активы: Учебник / И.В. Липсиц, В.В. Коссов. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2017.- 320 с.

## **11. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)**

Концепцией модернизации российского образования определены основные задачи профессионального образования: «подготовка квалифицированного работника соответствующего уровня и профиля, конкурентоспособного на рынке труда, компетентного, ответственного, свободно владеющего своей профессией и ориентированного в смежных областях деятельности, способного к эффективной работе по специальности на уровне мировых стандартов, готового к постоянному профессиональному росту, социальной и профессиональной мобильности; удовлетворение потребностей личности в получении соответствующего образования».

Решение этих задач невозможно без такого элемента обучения как самостоятельная работа студентов над учебным материалом. Однако, повысить качество самостоятельной

работы можно только при ответственном отношении преподавателя за развитие навыков самостоятельной работы и повышение творческой активности студентов.

В процессе освоения дисциплины, в рамках самостоятельной работы студент: работает с литературой в библиотеке РУДН; использует ресурсы информационно-коммуникационной сети «Интернет».

Информационная поддержка образовательного процесса на основе информационных технологий организуется преподавателем и включает следующие составляющие:

Учебные материалы преподаватель размещает на портале «[esystem.rudn.ru](http://esystem.rudn.ru)»;

Занятия проходят с применением ПК;

Домашние задания, рефераты, доклады, презентации и др. работы на проверку высылаются студентом на адрес преподавателя не позднее 20:00 в день перед занятиями. Электронный адрес преподавателя – [savelyeva-ie@rudn.ru](mailto:savelyeva-ie@rudn.ru)

Все результаты текущей и итоговой аттестации размещаются на портале «[esystem.rudn.ru](http://esystem.rudn.ru)».

Основной задачей подготовки презентаций по курсу является закрепление и дальнейшее углубление студентами теоретических знаний по современным проблемам природной и техногенной безопасности, охране окружающей среды, развитие навыков исследовательской работы, приобретение опыта работы с различной справочной и специальной литературой.

В ходе подготовки презентации студент должен проявить способности к творческому поиску, критическому отбору материала, умение анализировать сформулированную проблему, делать выводы, вносить и обосновывать свои предложения по разрабатываемой теме.

Сопровождение презентации должно носить характер свободного изложения. Чтение с листа не допустимо!

Основной задачей подготовки рефератов по дисциплине является закрепление и дальнейшее углубление студентами теоретических знаний по вопросам совершенствования управления социальной ответственностью предприятий различных отраслей и видов собственности в области охраны окружающей среды, развитие навыков исследовательской работы, приобретение опыта работы с различной справочной и специальной литературой.

В ходе подготовки реферата студент должен проявить способности к творческому поиску, критическому отбору материала, умение анализировать сформулированную проблему в области оценки эффективности, делать выводы, вносить и обосновывать свои предложения по разрабатываемой теме.

Реферат представляет собой адекватное по смыслу изложение содержания первичного текста. Реферат отражает главную информацию, содержащуюся в первоисточнике, новые сведения, существенные данные.

Реферат может быть репродуктивным, воспроизводящим содержание первичного текста, и продуктивным, содержащим критическое или творческое осмысление реферируемого источника.

В процессе освоения дисциплины, в рамках самостоятельной работы студент: работает с литературой в библиотеке РУДН; использует ресурсы информационно-коммуникационной сети «Интернет».

От слушателей требуется посещение лекций и практических, семинарских занятий, обязательное участие в аттестационных испытаниях. Особо ценится активная работа на семинарских занятиях. Для успешной работы на семинарских занятиях слушатель должен прочесть указанную преподавателем накануне литературу и активно участвовать в дискуссии на семинарах.



При выполнении творческих работ (доклады, составление кроссвордов и др.) студенты должны изучить литературу, касающуюся выбранной темы, оформить доклад в соответствии с требованиями (необходимо наличие титульного листа стандартного образца, содержания, включающее, в том числе, введение и заключение, списка использованной литературы, презентации, и в формате Power Point). Темы, рекомендованные для написания докладов, размещаются преподавателем в ТУИС РУДН.

Контрольные работы, промежуточные письменные опросы выполняются в письменном виде, в отведенное на практических занятиях время. Преподаватель за неделю информирует студента о темах, которые необходимо повторить для успешного написания проверочных работ.

Балльно-рейтинговая система оценки успеваемости студентов является обязательной. В соответствии с балльно-рейтинговой системой студент, набирая баллы в ходе изучения дисциплины, имеет возможность получить итоговую оценку «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», которая складывается из суммы баллов за семестр и за рубежную и итоговую аттестацию. Рубежная и итоговая аттестация для студентов являются обязательными.

Студенты, не выполнившие рубежную и итоговую контрольные работы, не получают итоговую оценку по курсу независимо от суммы набранных баллов. Пропущенные письменные опросы не передаются.

Студенты, опоздавшие к началу семинарского занятия, к участию не допускаются.

Студентам, опоздавшим к началу лекции на лекцию не допускаются. Причины опозданий не рассматриваются.

#### **Особенности реализации дисциплины для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья.**

Обучение по дисциплине инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья (далее ОВЗ) осуществляется преподавателем с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся.

Для студентов с нарушениями опорно-двигательной функции и с ОВЗ по слуху предусматривается сопровождение лекций мультимедийными средствами, раздаточным материалом.

Для студентов с ОВЗ по зрению предусматривается применение технических средств усиления остаточного зрения, а также предусмотрена возможность разработки аудиоматериалов.

По данной дисциплине обучение инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья может осуществляться как в аудитории, так и дистанционно с использованием возможностей электронной образовательной среды (Учебного портала) и электронной почты.

В ходе аудиторных учебных занятий используются различные средства интерактивного обучения, в том числе, групповые дискуссии, мозговой штурм, деловые игры, проектная работа в малых группах, что дает возможность включения всех участников образовательного процесса в активную работу по освоению дисциплины. Такие методы обучения направлены на совместную работу, обсуждение, принятие группового решения, способствуют сплочению группы и обеспечивают возможности коммуникаций не только с преподавателем, но и с другими обучаемыми, сотрудничество в процессе познавательной деятельности.

Обучение инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья может производиться по утвержденному индивидуальному графику с учетом особенностей их психофизического развития и состояния здоровья, что подразумевает индивидуализацию содержания, методов, темпа учебной деятельности обучающегося, возможность следить

за конкретными действиями студента при решении конкретных задач, внесения, при необходимости, требуемых корректировок в процесс обучения.

Предусматривается проведение индивидуальных консультаций (в том числе консультирование посредством электронной почты), предоставление дополнительных учебно-методических материалов (в зависимости от диагноза).

### **Методические материалы по порядку выполнения реферата**

Выполнение реферата осуществляется обучающимся в часы, отведенные на самостоятельное изучение учебной дисциплины (модуля), предусмотренной рабочим учебным планом конкретной специальности (направления подготовки), реализуемой в ОУП.

Работа над темой реферата состоит из трёх этапов: подготовительного, рабочего и заключительного.

На **подготовительном** этапе обучающийся определяют перечень вопросов, подлежащих разработке, структуру реферата. Обучающийся осуществляет поиск теоретической и эмпирической информации, тщательно систематизирует отобранный материал, составляет план реферата.

На **рабочем этапе** обучающийся:

- готовит предварительный вариант работы и высказывает своё мнение по рассматриваемым вопросам;
- работает над выводами по параграфам и главам;
- оформляет научно-справочный аппарат реферата (постраничные ссылки, список источников и литературы).

На **заключительном** этапе обучающийся:

- готовит окончательный вариант реферата с учётом установленных требований по оформлению;
- представляет работу для последующей защиты и/или оценки.

### **Оформление результатов реферата**

Реферат должен быть предоставлен в печатном виде. Он должен быть напечатан на стандартных листах бумаги формата А4 с соблюдением следующих требований: поля: левое – 30 мм, правое – 10 мм, верхнее – 20 мм, нижнее – 20 мм; шрифт размером 13 или 14 пт, гарнитурой Times New Roman; межстрочный интервал – полуторный; отступ – 1,25; выравнивание текста – по ширине.

Каждый структурный элемент содержания начинается с новой страницы.

Наименование структурных элементов следует располагать по центру строки без точки в конце, без подчеркивания, отделяя от текста двумя межстрочными интервалами.

Все листы реферата нумеруются. Нумерация страниц производится арабскими цифрами, с соблюдением сквозной нумерации. Порядковый номер страницы размещают по центру нижнего поля страницы без точки, без обрамления.

Обязательным элементом реферата является *титульный лист*. Титульный лист включается в общую нумерацию. Номер страницы на нем не ставится.

За титульным листом следует Содержание. Содержание – это план реферата, в котором каждому разделу должен соответствовать номер страницы, на которой он находится.

Основной текст реферата делится на три части: введение, основная часть и заключение.

*Введение* - раздел реферата, посвященный постановке проблемы, которая будет рассматриваться и обоснованию выбора темы.

*Основная часть* – это звено работы, в котором последовательно раскрывается выбранная тема. Основная часть может быть представлена как цельным текстом, так и разделена на главы. При необходимости текст реферата может дополняться иллюстрациями, таблицами, графиками.

Иллюстрации следует располагать в работе непосредственно после текста, в котором они упоминаются впервые. На все иллюстрации должны быть ссылки в работе. Иллюстрации (чертежи, графики, схемы, документы, рисунки, снимки) должны быть пронумерованы и иметь наименование и пояснительные данные под иллюстрацией. Нумерация иллюстраций может быть сквозной по всему тексту работы.

Таблицы располагаются в работе непосредственно после текста, в котором они упоминаются впервые, или на следующей странице. На все таблицы должны быть ссылки в тексте. Нумерация таблиц может быть сквозной по всему тексту в пределах раздела или работы арабскими цифрами. Наименование таблицы помещается над таблицей слева без абзацного отступа.

Формулы приводятся сначала в буквенном выражении, затем дается расшифровка входящих в них величин, индексов, в той же последовательности, в которой они даны в формуле. Уравнения и формулы следует выделять из текста в отдельную строку. Выше и ниже каждой формулы должно быть оставлено не менее одной строки. Уравнения и формулы нумеруются арабскими цифрами в круглых скобках справа от формулы. Нумерация уравнений и формул должна быть сквозной по всему тексту реферата.

*Заключение* - данный раздел реферата должен быть представлен в виде выводов, которые готовятся на основе подготовленного текста. Выводы должны быть краткими и четкими. Также в заключении можно обозначить проблемы, которые были выявлены в ходе работы над рефератом, но не были раскрыты в работе.

*Список источников и литературы.* В данном списке называются как те источники, на которые ссылается обучающийся при подготовке реферата, так и все иные, изученные им в связи с его подготовкой. В работе должно быть использовано не менее 5 разных источников, из них хотя бы один – на иностранном языке (английском или французском). Работа, выполненная с использованием материала, содержащегося в одном научном источнике, является явным плагиатом и не принимается.

Цитирование различных источников в реферате оформляется ссылкой на данный источник указанием его порядкового номера в библиографическом списке в квадратных скобках после цитаты. В необходимых случаях в скобках указываются страницы. Возможны и постраничные ссылки. Список должен содержать перечень источников, использованных в реферате оформляться в соответствии с ГОСТ 7.1-2003.

## **12. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю):**

В соответствии с требованиями ФГОС ВО для аттестации обучающихся на соответствие их персональных достижений планируемым результатам обучения по дисциплине созданы фонды оценочных средств (ФОС представлен в Приложении 1). Преподаватель имеет право изменять количество и содержание заданий, выдаваемых обучающимся (обучающемуся), исходя из контингента (уровня подготовленности).

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО.

**Аграрно-технологический институт**

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

**ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ**

**Инвестиции в недвижимость**

**38.04.01 Экономика**

*код и наименование направления подготовки*

**ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ АПК**

*наименование образовательной программы*

**Магистр**

*квалификация (степень) выпускника*

Паспорт фонда оценочных средств по дисциплине Инвестиции в недвижимость  
название

Направление 38.04.01 Экономика, профиль Экономика недвижимости АПК  
название

шифр

Код контролируемой компетенции или ее части	Контролируемый раздел дисциплины	Контролируемая тема дисциплины	ФОС (формы контроля уровня освоения ООП)					Баллы темы	Баллы раздела
			Аудиторная работа		Самостоятельная работа				
			Опрос	Контрольная работа	Выполнение ДЗ	Выполнение реферата	Экзамен/зачет		
	Раздел 1	Понятие и экономический смысл инвестиций						5	18
		Субъекты и источники инвестирования	3		5			5	
	Раздел 2.	Паевые инвестиционные фонды недвижимости	3					5	26
		Управление портфелем финансовых активов						5	
		Формирование инвестиционной стратегии предприятия	3		5			5	
	Раздел 3.	Кредитование объектов недвижимости.						5	16
		Основные схемы финансирования	3					5	
		Иностранные инвестиции	3		5			5	
	<b>Экзамен</b>						<b>20</b>	<b>20</b>	
	<b>ИТОГО</b>		<b>15</b>	<b>30</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>100</b>	

**БРС оценки знаний студентов по дисциплине Инвестиции в недвижимость**

Вид задания	Число заданий	Кол-во баллов	Сумма баллов
1.Опрос	5	3	15
2. Контрольная работа	1	30	30
3.Домашние задания	3	5	15

4.Выполнение реферата	1	20	20
5. Экзамен/зачёт	1	20	20
ИТОГО			100

Баллы БРС	Традиционные оценки РФ	Оценки ECTS
95 - 100	5	A
86 - 94		B
69 - 85	4	C
61 - 68	3	D
51 - 60		E
31 - 50	2	FX
0 - 30		F

**Вопросы для проведения опроса:**

1. Что такое "инвестиции"?
2. Как классифицируются инвестиции?
3. Какие объекты относятся к инвестиционной деятельности?
4. Кто являются субъектами инвестиционной деятельности?
5. Дайте характеристику хозяйственного и подрядного способов строительства объектов.
6. За счет каких источников могут финансироваться капитальные вложения?
7. Какие документы заказчики должны предоставить банкам для получения выделенных ресурсов на безвозвратной основе?
8. Какова сущность капитальных вложений и их классификация?
9. Назовите основные источники финансирования инвестиционной деятельности?
10. Назовите основные способы начисления амортизации?
11. Чем отличаются заемные средства от привлеченных?
12. Дайте сравнительный анализ лизинга и форфейтинга.
13. Назовите основные методы государственного регулирования инвестиционной деятельности?
14. Какие вы знаете государственные гарантии прав субъектов инвестиционной деятельности?
15. Назовите задачи и принципы планирования капитальных вложений.
16. Изложите порядок формирования плана государственных централизованных и нецентрализованных капитальных вложений в России.
17. По каким показателям разрабатывается план капитальных вложений?
18. Какое содержание и значение в инвестиционном процессе имеют титульные списки?
19. Что понимается под иностранными инвестициями? Назовите основные формы иностранных инвестиций.
20. В чем состоит различие между прямыми и портфельными инвестициями? Какую роль в национальной экономике играют прямые иностранные инвестиции?
21. Что такое инвестиционный климат? Назовите основные составляющие инвестиционного климата.
22. Что такое инвестиционный проект? Каковы его признаки?
23. Назовите основные фазы жизненного цикла инвестиционного проекта?
24. Каковы основные различия простых и усложненных методов оценки инвестиционных проектов?
25. Почему для оценки инвестиционного проекта необходимо использовать несколько показателей эффективности?

26. В каких случаях ставка доходности проекта является обязательной для оценки?
27. Какие показатели эффективности инвестиционного проекта зависят от применяемой аналитиком ставки дисконта?
28. Какой показатель можно суммировать по всем проектам, входящим в инвестиционный портфель, для оценки его эффективности?
29. Чем отличается ставка дисконтирования, применяемая к конкретному инвестиционному проекту, от его внутренней ставки доходности?
30. Какова сравнительная характеристика внутренней ставки доходности, модифицированной ставки доходности и ставки доходности финансового менеджмента?

**Компетенции:** УК-6.1 УК-6.2. УК-6.3 ОПК-4.1, ОПК-4.2, ОПК-4.3

**Критерии оценки ответов на вопросы:**

Ответ на каждый вопрос оценивается от 0 до 3 баллов:

Критерии оценки ответа	Баллы		
	Ответ не соответствует критерию	Ответ частично соответствует критерию	Ответ полностью соответствует критерию
Ответ является верным	0	1,5	3

### ПРИМЕРНЫЙ ВАРИАНТ ВОПРОСОВ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

1. Что такое "инвестиции"?
2. Как классифицируются инвестиции?
3. Какие объекты относятся к инвестиционной деятельности?
4. Кто являются субъектами инвестиционной деятельности?
5. Дайте характеристику хозяйственного и подрядного способов строительства объектов.
6. За счет каких источников могут финансироваться капитальные вложения?
7. Какие документы заказчики должны предоставить банкам для получения выделенных ресурсов на безвозвратной основе?
8. Какова сущность капитальных вложений и их классификация?
9. Назовите основные источники финансирования инвестиционной деятельности?
10. Назовите основные способы начисления амортизации?
11. Чем отличаются заемные средства от привлеченных?
12. Дайте сравнительный анализ лизинга и форфейтинга.
13. Назовите основные методы государственного регулирования инвестиционной деятельности?
14. Какие вы знаете государственные гарантии прав субъектов инвестиционной деятельности?
15. Назовите задачи и принципы планирования капитальных вложений.
16. Изложите порядок формирования плана государственных централизованных и нецентрализованных капитальных вложений в России.
17. По каким показателям разрабатывается план капитальных вложений?
18. Какое содержание и значение в инвестиционном процессе имеют титульные списки?
19. Что понимается под иностранными инвестициями? Назовите основные формы иностранных инвестиций.
20. В чем состоит различие между прямыми и портфельными инвестициями? Какую роль в национальной экономике играют прямые иностранные инвестиции?
21. Что такое инвестиционный климат? Назовите основные составляющие

- инвестиционного климата.
22. Что такое инвестиционный проект? Каковы его признаки?
  23. Назовите основные фазы жизненного цикла инвестиционного проекта?
  24. Каковы основные различия простых и усложненных методов оценки инвестиционных проектов?
  25. Почему для оценки инвестиционного проекта необходимо использовать несколько показателей эффективности?
  26. В каких случаях ставка доходности проекта является обязательной для оценки?
  27. Какие показатели эффективности инвестиционного проекта зависят от применяемой аналитиком ставки дисконта?
  28. Какой показатель можно суммировать по всем проектам, входящим в инвестиционный портфель, для оценки его эффективности?
  29. Чем отличается ставка дисконтирования, применяемая к конкретному инвестиционному проекту, от его внутренней ставки доходности?
  30. Какова сравнительная характеристика внутренней ставки доходности, модифицированной ставки доходности и ставки доходности финансового менеджмента?

**Критерии оценки:**

Каждый вопрос оценивается от 0 до 10 баллов. Максимальное количество баллов – 30.

Критерии оценки ответа	Баллы		
	Ответ не соответствует критерию	Ответ частично соответствует критерию	Ответ полностью соответствует критерию
Ответ является верным	0	1	2
Обучающийся дает ответ без наводящих вопросов экзаменатора практически не пользуется подготовленным черновиком	0	1	2
Ответ показывает уверенное владение обучающего терминологическим и методологическим аппаратом дисциплины	0	1	2
Ответ имеет четкую логичную структуру	0	1	2
Ответ показывает понимание обучающимся связей между предметом вопроса и другими разделами дисциплины и/или другими дисциплинами	0	1	2

**Матрица компетенций для контрольной работы:**

№ вопроса	Оцениваемые компетенции
1	УК-6.1 УК-6.2. УК-6.3 ОПК-4.1, ОПК-4.2, ОПК-4.3
2	УК-6.1 УК-6.2. УК-6.3 ОПК-4.1, ОПК-4.2, ОПК-4.3
3	УК-6.1 УК-6.2. УК-6.3 ОПК-4.1, ОПК-4.2, ОПК-4.3



## ПРИМЕРНЫЕ ВОПРОСЫ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ДОМАШНИХ ЗАДАНИЙ

1. Задача Ссуда выдается на полгода по простой учетной ставке равной 8%. Заемщик должен возвратить 10 тыс.руб. Определить сумму, полученную заемщиком, и величину дисконта.
2. Задача Вексель выдан на сумму 20 тыс. руб. со сроком уплаты 30.11. Владелец векселя учел его в банке 10.10 по учетной ставке 7%. Определить величину суммы, выданной владельцу векселя, и величину дисконта при  $K = 360$ .
3. Задача. Обязательство уплатить через 100 дней 20 тыс. руб. с процентами (исходя из ставки процентов 50% годовых и  $K_i - 365$ ) учтено в банке за 40 дней до наступления срока уплаты по учетной ставке 7% ( $K_d=360$ ). Определить сумму, полученную владельцем обязательства при его учете.
4. Задача Ссуда в размере 10 тыс. руб. выдается по учетной ставке 8%. Определить срок уплаты в годах, если заемщик хочет получить 9,5 тыс.руб.
5. Задача. При выдаче ссуды в размере 15 тыс.руб. по учетной ставке 10% заемщику выдано 14 тыс. руб. Определить срок ссуды в днях при  $K = 360$ .
6. Задача При учете векселя на сумму 10 тыс.руб. до срока оплаты которого осталось 100 дней, владельцу векселя выплачена сумма 9,8 тыс.руб. Определить учетную ставку, принятую при учете векселя, для  $K = 360$ .
7. **Задача** Вексель на сумму 13 тыс. руб. учитывается банком по учетной ставке 7%. Определить в годах период обращения векселя с момента учета до даты погашения, если владелец хочет получить в результате учета 12 тыс.руб.
8. Задача. При выдаче ссуды должна быть обеспечена реальная доходность операции, определяющаяся учетной ставкой 8% годовых. Ссуда выдается на полгода, за которые предполагаемый индекс инфляции составит 1,5. Определить значение учетной ставки, компенсирующей потери от инфляции.
9. Задача Ссуда выдается по простой учетной ставке, равной 7%. Заемщик должен через 288 дней возвратить 20 тыс.руб. Определить при годовом уровне инфляции 40% и  $K=366$  дней:
  - а) учетную ставку, компенсирующую потери от инфляции;
  - б) выдаваемую сумму;
  - в) величину дисконта.
10. Задача 10 облигаций с номиналом 1000 руб., выпущенных на 10 лет, приобретены по курсу 98%. Проценты на облигации выплачиваются в конце срока по ставке 8% годовых. Определить общий доход от облигаций и доходность покупки.
11. Задача. ГКО номиналом 5 тыс.руб. продаются по курсу 97,5%. Определить общую сумму дохода от покупки 10 ГКО со сроком погашения, равным полгода, и доходность покупки по ставкам простых и сложных процентов.
12. Задача Сертификат номинальной стоимостью 20 000 руб. выдан на 250 дней с погашением по 35 000 руб. Определить доходность покупки сертификата в виде простой ставки ссудного процента ( $K=365$ ).
13. Задача Облигация номиналом 10 000 руб., выпущенная на 5 лет, приобретена по курсу 120%. Рассчитать доход по облигации, если на нее начисляются проценты по ставке 180% годовых в конце срока, а также доходность покупки облигации в виде эффективной ставки сложных процентов.
14. Задача Прирост накопленного купонного дохода по ОФЗ-ПК серии "А" за несколько дней составил 105,000 руб. У ОФЗ-ПК серии "В" для аналогичного прироста накопленного купонного дохода потребовалось на два дня больше. При этом ежедневный прирост накопленного купонного дохода у облигаций

серии "В" на 6000 руб. меньше, чем у облигаций серии "А". Определите величину текущего купонного дохода у облигации серии "В".

15. Задача. Посоветовали ли Вы клиенту вложить деньги в облигацию, которая сейчас продается за 8785,07 руб. Ее срок до погашения - 4 года, номинальная стоимость - 10000 руб. и купонная ставка - 8%. Следующая ежегодная выплата будет происходить через год. Приемлемая учетная ставка для инвестиций с таким риском составляет 10%.. Вычислите истинную стоимость облигации. Основываясь на этих вычислениях, скажите, стоит ли клиенту покупать эту облигацию.

**Компетенции:** УК-6.1 УК-6.2. УК-6.3 ОПК-4.1, ОПК-4.2, ОПК-4.3

**Критерии оценки:**

Каждое домашнее задание оценивается от 0 до 5 баллов.

Критерии оценки	Критерии оценки	
	Ответ не соответствует критерию	Ответ полностью соответствует критерию
Домашнее задание выполнено в срок	0	2,5
Домашнее задание включает все требуемые элементы/информацию	0	2,5

### Примерные темы рефератов

1. Законодательные основы инвестиционной деятельности в Российской Федерации.
2. Инвестиционная деятельность в Российской Федерации: состояние, проблемы, перспективы.
3. Теория и методы принятия инвестиционных решений.
4. Организация финансирования инвестиций.
5. Инновации и инвестиционная деятельность.
6. Инновационно-инвестиционные процессы в социальной сфере.
7. Источники и методы финансирования инвестиций.
8. Лизинг как форма инвестирования.
9. Инвестиционное кредитование.
10. Анализ тенденций и оценка эффективности иностранных инвестиций в России.
11. Понятие и виды инвестиционных проектов.
12. Участники инвестиционного проекта и организационно-экономический механизм его реализации.
13. Состав и содержание бизнес-плана инвестиционного проекта.
14. Цель и задачи инвестиционного анализа.
15. Виды и методы инвестиционного анализа.
16. Информационное обеспечение и компьютерные технологии инвестиционного анализа.
17. Понятие и виды эффективности инвестиционных проектов
18. Основные принципы оценки эффективности инвестиционных проектов.
19. Общая схема оценки эффективности инвестиционных проектов.
20. Понятие и виды денежных потоков инвестиционных проектов.
21. Теоретические основы дисконтирования
22. Критерии экономической эффективности инвестиций.
23. Оценка и анализ эффективности инвестиций по системе международных показателей.
24. Сравнительный анализ критериев экономической эффективности инвестиционных проектов

25. Анализ и оценка рисков при разработке инвестиционных проектов.
26. Анализ чувствительности инвестиционных проектов.
27. Пути снижения инвестиционных рисков.
28. Методы учета факторов риска и неопределенности в инвестиционных расчетах.
29. Учет инфляции при оценке эффективности инвестиций.
30. Особенности и формы осуществления финансовых инвестиций.
31. Анализ факторов, определяющих инвестиционные качества финансовых инструментов инвестирования.
32. Оценка и анализ эффективности отдельных финансовых инструментов.
33. Оценка и анализ эффективности портфелей финансовых инвестиций.
34. Анализ и оценка эффективности инновационных проектов.
35. Особенности оценки крупномасштабных проектов.
36. Инвестиционные программы.
37. Компьютерные технологии в оценке и экспертизе инвестиционных проектов.
38. Анализ методических подходов к оценке эффективности инвестиций.

### Структура оформления реферата

- титульный лист;
- оглавление;
- введение;
- основной текст (главы, параграфы);
- заключение;
- список используемых источников.

Проверка (предварительная оценка) выполненной реферата проводится в течение пяти рабочих дней с момента получения.

В ходе защиты обучающийся должен кратко изложить основное содержание работы, ответить на дополнительные и уточняющие вопросы лица, осуществляющего защиту реферата.

Защита реферата проводится до начала экзаменационной сессии. Работы допускаются к защите при условии их законченного оформления.

### Критерии оценки:

Каждый реферат оценивается от 0 до 20 баллов.

Критерии оценки ответа	Баллы		
	Ответ не соответствует критерию	Ответ частично соответствует критерию	Ответ полностью соответствует критерию
Верность описания химизма процесса	0	2	4
Работа показывает понимание обучающимся связей между предметом вопроса и другими разделами дисциплины и/или другими дисциплинами	0	2	4
Работа показывает уверенное владение обучающего терминологическим и методологическим аппаратом дисциплины	0	2	4
Работа имеет четкую логичную структуру	0	2	4
Креативность при выполнении работы	0	2	4

**Компетенции:** УК-6.1 УК-6.2. УК-6.3 ОПК-4.1, ОПК-4.2, ОПК-4.3

## **Перечень вопросов рубежной аттестации по курсу.**

- Место и роль инвестиций в развитии экономики и решении социальных проблем
2. Основные принципы рыночной экономики и их учет при инвестировании
  3. Факторы, влияющие на осуществление инвестиционной деятельности в России
  4. Экономическая сущность и содержание инвестиций
  5. Классификация и виды инвестиций
  6. Понятие инвестиционной деятельности. Объекты и субъекты инвестиционной деятельности
  7. Содержание инвестиционного менеджмента, его задачи и место в системе менеджмента предприятия
  8. Функции инвестиционного менеджмента в сфере реального и финансового инвестирования
  9. Оценка инфляции
  10. Оценка инвестиционных рисков
  11. Ликвидность инвестиций
  12. Капитальные вложения, их структура и характеристика
  13. Капитальное строительство
  14. Оценка объектов реального инвестирования
  15. Классификация источников финансирования инвестиционной деятельности
  16. Характеристика внутренних источников финансирования инвестиционной деятельности
  17. Характеристика внешних источников финансирования инвестиционной деятельности
  18. Оптимизация структуры источников формирования инвестиционных ресурсов
  19. Понятие инвестиционного рынка и его состав
  20. Конъюнктура инвестиционного рынка
  21. Последовательность изучения инвестиционного рынка
  22. Оценка и прогнозирование макроэкономических показателей развития инвестиционного рынка
  23. Оценка и прогнозирование инвестиционной привлекательности отраслей экономики
  24. Оценка и прогнозирование инвестиционной привлекательности регионов
  25. Анализ и оценка инвестиционной привлекательности отдельных предприятий
  26. Сущность инвестиционной стратегии и принципы ее разработки
  27. Разработка стратегических направлений инвестиционной деятельности

## **Примеры экзаменационных билетов**

### **ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1**

1. Капитальные вложения, их структура и характеристика
2. Оценка и прогнозирование инвестиционной привлекательности регионов
3. Задача. Обязательство уплатить через 100 дней 20 тыс. руб. с процентами (исходя из ставки процентов 50% годовых и  $K_i - 365$ ) учтено в банке за 40 дней до наступления срока уплаты по учетной ставке 7% ( $K_d=360$ ). Определить сумму, полученную владельцем обязательства при его учете.

## ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 2

1. Анализ и оценка инвестиционной привлекательности отдельных предприятий
2. Понятие инвестиционной деятельности
3. Задача Вексель выдан на сумму 20 тыс. руб. со сроком уплаты 30.11. Владелец векселя учел его в банке 10.10 по учетной ставке 7%. Определить величину суммы, выданной владельцу векселя, и величину дисконта при  $K = 360$ .

## ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 3

1. Объекты и субъекты инвестиционной деятельности
2. Оценка и прогнозирование инвестиционной привлекательности отраслей экономики
3. Задача Ссуда выдается на полгода по простой учетной ставке равной 8%. Заемщик должен возвратить 10 тыс.руб. Определить сумму, полученную заемщиком, и величину дисконта.

### *Критерии оценки ответов на вопросы (дифференцированный зачет):*

Ответ на каждый вопрос оценивается от 0 до 2 баллов: зачет оценивается в 20 баллов

Критерии оценки ответа	Баллы		
	Ответ не соответствует критерию	Ответ частично соответствует критерию	Ответ полностью соответствует критерию
Ответ является верным	0	0,25	0,5
Обучающийся практически не пользуется подготовленным черновиком	0	0,25	0,5
Ответ показывает уверенное владение обучающего терминологическим и методологическим аппаратом дисциплины	0	0,25	0,5
Ответ показывает понимание обучающимся связей между предметом вопроса и другими разделами дисциплины и/или другими дисциплинами	0	0,25	0,5

**Компетенции:** УК-6.1 УК-6.2. УК-6.3 ОПК-4.1, ОПК-4.2, ОПК-4.3

Программа составлена в соответствии с требованиями ОС ВО РУДН/ФГОС.

### **Разработчики:**

доцент департамента

техносферной безопасности

**Руководитель программы**

Доцент департамента

техносферной безопасности

**Директор департамента**

техносферной безопасности

профессор

\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ И.Е. Савельева

\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ А.Н. Жаров

\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ В.Г. Плющиков