

Сибирский институт управления – филиал РАНХиГС

Кафедра экономики и инвестиций

**АННОТАЦИЯ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ  
ДИСЦИПЛИНЫ**

**ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Б1.В.ДВ.08.01

краткое наименование дисциплины – ИПН

по направлению подготовки 38.03.01 Экономика

направленность (профиль): «Инвестиционный анализ и управление проектами»

квалификация выпускника: Бакалавр

форма обучения: очная, очно-заочная

Год набора - 2022

**Авторы–составители:**

Заведующий кафедрой экономики и инвестиций канд. экон. наук, доцент Гурунян Т.В.  
доктор. экон. наук, профессор кафедры экономики и инвестиций Коган А.Б.

Новосибирск, 2021

### **Цель освоения дисциплины:**

Сформировать компетенцию, необходимую при осуществлении профессиональной деятельности - способен провести оценку устойчивости инвестиционного проекта к изменяющимся параметрам внешней и внутренней среды, анализировать и планировать риски реализации проекта

### **План курса:**

#### **Раздел 1. Общие вопросы инвестиционной привлекательности недвижимости**

##### **Тема 1.1 Рынок недвижимости. Управление недвижимостью. Первичный и вторичный рынки недвижимости как объекта инвестиций**

Рынок недвижимости. Объекты и субъекты первичного рынка недвижимости. Объекты и субъекты вторичного рынка недвижимости. Ценообразование на первичном рынке недвижимости. Ценообразование на вторичном рынке недвижимости. Система управления недвижимостью. Формы собственности недвижимости и операции с ней. Финансовые институты в системе управления недвижимостью. Методы директивного и рыночного управления недвижимостью. Специфика государственной и муниципальной собственности.

##### **Тема 1.2 Принципы сделок с недвижимостью**

Экономические и финансовые правила договора участия в долевом строительстве. Экономические и финансовые правила договора об инвестиционной деятельности и договора о совместной деятельности. Экономические и финансовые правила договора продажи недвижимости. Экономические и финансовые правила договора аренды недвижимости. Налогообложение инвестиций в недвижимость.

##### **Тема 1.3 Девелопмент, как процесс воспроизводства недвижимости**

Структура и порядок функционирования инвестиционно-строительного комплекса. Затраты на создание и эксплуатацию недвижимости. Инфраструктура эксплуатации недвижимости. Основные модели инвестиций в недвижимость. Требования к застройщику (согласно закону от 30.12.2004 №214-ФЗ). Требования к органам управления застройщиком. Понятие «договор участия в долевом строительстве». Обязательные элементы договора участия в долевом строительстве. Цена и форма договора участия в долевом строительстве, момент его вступления в силу. Системы налогообложения деятельности девелопера. Правила эскроу финансирования проектов создания многоквартирных домов. Принципы построения финансовой модели проекта создания многоквартирного дома. Принципы оценки эффективности инвестиций в девелоперские проекты.

#### **Раздел 2 Управление рисками и оценка недвижимости. Формирование инвестиционного портфеля недвижимости**

##### **Тема 2.1 Управление рисками в девелопменте**

Требования к качеству объектов в многоквартирных домах и состав передаваемой застройщиком (участнику долевого строительства) документации по ним (согласно закону от 30.12.2004 №214-ФЗ). Права участника долевого строительства в случае создания застройщиком объекта долевого строительства с отступлением и существенным нарушением требований. Ответственность сторон (риски) по договору строительного подряда. Страхование рисков инвестиционно-строительной деятельности

##### **Тема 2.2 Оценка недвижимости для определения инвестиционной привлекательности.**

Место оценочной деятельности в управлении недвижимостью. Затратный, сравнительный и доходный подход. Доходный подход как наиболее приемлемый с точки

зрения инвестиционных мотивов. Методы оценки в рамках затратного, доходного. и сравнительного подходов.

### **Тема 2.3 Формирование инвестиционного портфеля недвижимости.**

Цель формирования портфеля недвижимости – повышение благосостояния собственников и инвесторов девелоперской компании. Доходность и стоимость портфеля как мера финансового благосостояния. Принципы диверсификации, определение инвестиционной целесообразности и цены капитала как основа формирования портфеля недвижимости. Учет цикличности рынков недвижимости при формировании инвестиционного портфеля недвижимости.

Формирование портфеля государственной и муниципальной недвижимости. гос. органы в управлении недвижимостью.

### **Формы текущего контроля и промежуточной аттестации**

Тема (раздел)		Методы текущего контроля успеваемости
<b>Раздел 1</b>	Общие вопросы инвестиционной привлекательности недвижимости	
Тема 1.1	Рынок недвижимости. Управление недвижимостью. Первичный и вторичный рынки недвижимости как объект инвестиций	Устный ответ на вопросы. Эссе.
Тема 1.2	Принципы сделок с недвижимостью	Выполнение практического задания
Тема 1.3	Девелопмент, как процесс воспроизводства недвижимости	Выполнение практического задания. Эссе
<b>Раздел 2</b>	<b>Управление рисками и оценка недвижимости. Формирование инвестиционного портфеля недвижимости</b>	
Тема 2.1	Управление рисками в девелопменте	Дискуссия
Тема 2.2	Оценка недвижимости для определения инвестиционной привлекательности	Тест
Тема 2.3	Формирование инвестиционного портфеля недвижимости	Предоставление доклада в печатном/устном виде (выступление с презентацией).

Промежуточная аттестация проводится в форме зачета с оценкой.

### **Основная литература.**

1. Бусов, В. И. Управление недвижимостью: теория и практика : учеб. для акад. бакалавриата : учеб. для студентов вузов, обучающихся по экон. направлениям и специальностям / В. И. Бусов, А. А. Поляков ; Гос. ун-т упр. - Москва : Юрайт, 2015. - 517 с.
2. Касьяненко, Т. Г. Инвестиционный анализ : учеб. и практикум для бакалавриата и магистратуры : учеб. и практикум для студентов вузов, обучающихся по экон. направлениям / Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова ; С.-Петерб. гос. экон. ун-т. - Москва : Юрайт, 2017. - 558 с.
3. Управление в развитии недвижимости : учебное пособие для студентов, обучающихся по специальности 270115 "Экспертиза и управление недвижимостью", направления 270100 "Строительство" / С. А. Баронин, С. А. Бижанов, В. В. Бочкарев [и др.] ; под общей редакцией С. А. Баронина. - Москва : Инфра-М, 2014. - 181 с.