

## **АННОТАЦИЯ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ Б1.В.ДВ.16.02 ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ**

**Автор:** к.т.н., доцент В.С. Темкин

**Код и наименование направления подготовки:** 38.03.02 Менеджмент

**Профиль:** Инвестиционный менеджмент

**Квалификация (степень) выпускника:** бакалавр

**Форма обучения:** очно-заочная

### **Цель освоения дисциплины:**

Сформировать компетенции

- ПК-4 Умение применять основные методы финансового менеджмента для оценки активов, управления оборотным капиталом, принятия инвестиционных решений, решений по финансированию, формированию дивидендной политики и структуры капитала, в том числе, при принятии решений, связанных с операциями на мировых рынках в условиях глобализации.

- ДПК-17 Способность разрабатывать и оценивать инвестиционные проекты, осуществлять отбор инвестиционных проектов в инвестиционный портфель

### **План курса:**

#### **Тема 1. Особенности инвестирования в недвижимость.**

Понятие вещных прав и их виды. Виды прав собственности. Право частной собственности на недвижимое имущество как основа функционирования рынка недвижимости.

Сущность сделок с недвижимостью. Виды сделок с недвижимым имуществом. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Налоги при использовании заемных средств.

Источники финансирования развития недвижимости. Собственный и заемный капитал. Финансовый левередж. Инструменты инвестирования в недвижимость. Особенности финансирования недвижимости институциональными инвесторами. Риски инвестирования в недвижимость. Виды рисков. Количественная и качественная оценка рисков. Денежные потоки от недвижимости. Понятие потенциального и действительного валового дохода от недвижимости. Использование функций сложного процента для расчета денежных потоков, связанных с недвижимостью. Чистый операционный доход. Ставка доходности на собственный капитал. Доходность за период владения недвижимым имуществом.

Финансовые коэффициенты, методики расчета. Критерии оценки эффективности инвестиций в недвижимость: простые методы и методы, основанные на дисконтировании. Реальная и номинальная ставка дисконта. Сумма доходов от недвижимости за период владения. Период окупаемости инвестиции. Внутренняя норма отдачи от инвестиции. Темп ежегодного увеличения прибыльности. Отношение прироста прибыли в данном году к ее величине в предыдущем году. Отношение годового чистого операционного дохода к сумме годовых операционных расходов по содержанию недвижимости. Индикаторы платежеспособного спроса на жилье.

#### **Тема 2. Основы правового регулирования недвижимости.**

Законодательное и нормативное регулирования рынка недвижимости. Надзорные и контролирующие органы. Государственная регистрация объектов недвижимости, прав на объекты и сделок с ними. Регулирование градостроительной и строительной деятельности.

### **Тема 3. Анализ рынка недвижимости.**

Цели и методы анализа рынка недвижимости. Первичный и вторичный рынок. Понятие трансакционных издержек на рынке недвижимости. Рынок недвижимости как разновидность инвестиционного рынка. Факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости. Определение емкости рынка недвижимости.

Методика мониторинга рынка. Показатели, определяемые и рассчитываемые при мониторинге рынка. Многоуровневая система показателей рынка и формы их регистрации. Методика обработки первичных выборок. Источники данных о рынке недвижимости. Прогнозирование показателей рынка недвижимости. Эластичные спрос и предложения на рынке недвижимости. Государственное регулирование рынка недвижимости: понятие, методы.

Инфраструктура рынка недвижимости. Характеристики основных услуг на рынке недвижимости. Отдельные сегменты рынка недвижимости, их характеристика.

### **Тема 4. Девелопмент.**

Сущность и основные бизнес-процессы девелопмента. Маркетинг конкретного проекта девелопмента. Концепция наилучшего использования земельного участка. Концепция проекта девелопмента и классические критерии его реализуемости. Методы финансирования проектов и классификация девелоперов по признаку применяемого метода финансирования. Методика анализа экономической эффективности и финансовой реализуемости проектов девелопмента. Особенности формирования и анализа денежных потоков.

### **Тема 5. Особенности инвестирования в недвижимость.**

Понятие вещных прав и их виды. Виды прав собственности. Право частной собственности на недвижимое имущество как основа функционирования рынка недвижимости.

Сущность сделок с недвижимостью. Виды сделок с недвижимым имуществом. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Налоги при использовании заемных средств.

Источники финансирования развития недвижимости. Собственный и заемный капитал. Финансовый левелредж. Инструменты инвестирования в недвижимость. Особенности финансирования недвижимости институциональными инвесторами. Риски инвестирования в недвижимость. Виды рисков. Количественная и качественная оценка рисков. Денежные потоки от недвижимости. Понятие потенциального и действительного валового дохода от недвижимости. Использование функций сложного процента для расчета денежных потоков, связанных с недвижимостью. Чистый операционный доход. Ставка доходности на собственный капитал. Доходность за период владения недвижимым имуществом.

Финансовые коэффициенты, методики расчета. Критерии оценки эффективности инвестиций в недвижимость: простые методы и методы, основанные на дисконтировании. Реальная и номинальная ставка дисконта. Сумма доходов от недвижимости за период владения. Период окупаемости инвестиции. Внутренняя норма отдачи от инвестиции. Темп ежегодного увеличения прибыльности. Отношение прироста прибыли в данном году к ее величине в предыдущем году. Отношение годового чистого операционного дохода к сумме годовых операционных расходов по содержанию недвижимости. Индикаторы платежеспособного спроса на жилье.

### **Тема 6. Капитализация доходов от недвижимости.**

Понятие коэффициента капитализации. Текущая и конечная отдача капитала, инвестированного в недвижимость. Составные части коэффициента капитализации

доходов от недвижимости: ставка дохода на капитал и ставка возврата капитала. Особенности капитализации при неизменной, снижающейся и возрастающей стоимости инвестированного капитала. Методы Ринга, Инвуда, Хоскольда. Капитализация дохода при частичном возмещении капитала. Понятие сложного объекта. Особенности анализа при инвестировании в сложный объект. Техника остатка для земли. Техника остатка для зданий. Техника остатка для объекта в целом. Техника общего физического коэффициента. Анализ чувствительности. Метод дисконтирования денежных потоков: область применения и методика. Распределение дохода от недвижимости между несколькими инвесторами: собственником, кредитором, предпринимателем. Увеличение стоимости недвижимости в результате улучшений, производимых за счет части доходов. Пересчет потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. Приобретение новых объектов недвижимости за счет текущих доходов.

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

**В ходе реализации дисциплины Б1.В.ДВ.16.02 «Оценка инвестиций в недвижимость» используются следующие методы текущего контроля успеваемости обучающихся:**

Особенности инвестирования в недвижимость	Эссе, контрольная работа, практические задачи
Основы правового регулирования недвижимости	Тестирование, эссе, контрольная работа
Анализ рынка недвижимости	Тестирование, эссе, контрольная работа
Девелопмент	Тестирование, эссе, практические задачи, контрольная работа
Капитализация доходов от недвижимости	Тестирование, практические задачи, контрольная работа,
Особенности инвестирования в недвижимость	Тестирование, практические задачи, контрольная работа,

**Промежуточная аттестация проводится в форме экзамена.**

#### **Основная литература:**

1. Саталкина Н.И. Оценка недвижимости. Практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов, аспирантов, преподавателей и читателей, самостоятельно изучающих оценку недвижимости/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова— Электрон. текстовые данные.— Тамбов: Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2016.— 80 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>.— ЭБС «IPRbooks»
2. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Ю.А. Чистякова, В.И. Рясин— Электрон. текстовые данные.— Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016.— 136 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/20548.html>.— ЭБС «IPRbooks»

3. Дамодоран А. Инвестиционная оценка: инструменты и методы оценки любых активов. М.: Альпина Паблишер, 2016 <http://www.iprbookshop.ru/68013.html>