

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Кудрявцев М.Г.
Должность: Проректор по образовательной деятельности
Дата подписания: 26.03.2026
Уникальный программный ключ:
790a1a8df2525774421adc1fc96453f0e902bfb0

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
**«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
ИМЕНИ В.И. ВЕРНАДСКОГО»**
(Университет Вернадского)

Кафедра Экономического развития сельских территорий

Принято Ученым советом
Университета Вернадского
«26» марта 2026 г. протокол № 8



Рабочая программа дисциплины

Экономический анализ инвестиций

Направление подготовки (специальность) **38.05.01 Экономическая
безопасность**

Направленность (профиль) программы **Экономико-правовое
обеспечение экономической безопасности**

Квалификация **Экономист**

Форма обучения **очная**

Балашиха 2026 г.

Рабочая программа разработана в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 38.05.01 Экономическая безопасность

Рабочая программа дисциплины разработана доцентом кафедры Экономического развития сельских территорий, к.э.н., Макеевой Т.Ю.

Рецензент: д.э.н., профессор кафедры Экономического развития сельских территорий Степаненко Е.И.

1 Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с установленными в ОПОП ВО индикаторами достижения компетенций

1.1 Перечень компетенций, формируемых учебной дисциплиной

Код и наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции Планируемые результаты обучения
Общепрофессиональная компетенция	
<p>ОПК-2. Способен осуществлять сбор, анализ и использование данных хозяйственного, налогового и бюджетного учетов, учетной документации, бухгалтерской (финансовой), налоговой и статистической отчетности в целях оценки эффективности и прогнозирования финансово-хозяйственной деятельности хозяйствующего субъекта, а также выявления, предупреждения, локализации и нейтрализации внутренних и внешних угроз и рисков.</p>	<p>Знать: - методы поиска, обработки и анализа экономической информации в сфере инвестирования Уметь: - оценивать возможные экономических варианты решения проблемы последствий в области инвестирования, сравнивая достоинства и недостатки каждой альтернативы и объективно анализируя вероятные результаты и эффективность их реализации; Владеть: - способностью осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач</p>
<p>ПК-4 Способен к внедрению элементов управления рисками, актуализации и обеспечению работы элементов управления рисками в бизнес-процессах, включая процесс принятия решений в организациях</p>	<p>Знать: теоретические основы принятия управленческих решений в области инвестирования, методы экономического и финансового обоснования; Уметь: содержательно интерпретировать формальные выводы теоретических моделей макроуровня методы поиска, обработки и анализа экономической информации в сфере инвестирования; Владеть: современными методами и инструментами стратегического планирования; основами построения, расчета и анализа системы стратегических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующего субъекта и его бизнес-единиц</p>

2. Цели и место дисциплины в структуре ОПОП ВО

Дисциплина «Экономический анализ инвестиций» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений, образовательной программы высшего образования направление подготовки 38.05.01 Экономическая безопасность.

Цель изучения дисциплины - объективная оценка целесообразности осуществления краткосрочных и долгосрочных инвестиций, а также разработка базовых ориентиров инвестиционной политики компании.

Для достижения цели дисциплины решаются следующие **задачи**:

1. Изучить теоретические основы и параметры экономического анализа инвестиций;
2. Освоить методы и инструменты экономического анализа инвестиций;
3. Овладеть основами проведения экономической оценки инвестиций;
4. Исследовать форм организации и финансирования реальных инвестиционных проектов; изучение теории и практики анализа рисков инвестиционных проектов.

3. Объем учебной дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий, текущий и промежуточный контроль по дисциплине) и на самостоятельную работу обучающихся

3.1 Очная форма обучения

Вид учебной работы	9 семестр
Общая трудоемкость дисциплины, зачетных единиц	4
часов	144
Аудиторная (контактная) работа, часов	88
в т.ч. занятия лекционного типа	44
занятия семинарского типа	44
Самостоятельная работа обучающихся, часов	52
в т.ч. курсовая работа	-
Контроль	4
Вид промежуточной аттестации	зачет

4. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

4.1 Перечень разделов дисциплины с указанием трудоемкости аудиторной (контактной) и самостоятельной работы, видов контролей и перечня компетенций

Наименование разделов и тем	Трудоемкость, часов			Наименование оценочного средства	Код компетенции
	всего	в том числе			
		аудиторной (контактной) работы	самостоятельной работы		
Раздел 1. Основные методы анализа эффективности инвестиций	84	44	26	Доклад, Практическое задание, тест	ОПК-2 ПК-4
1.1 Сущность и классификация инвестиций и инвестиционных проектов	30	20	10		
1.2. Инвестиционная политика предприятия	22	14	8		
1.3. Критерии эффективности инвестиционных решений	18	10	8		
Раздел 2. Методологические аспекты инвестиционного анализа	70	44	26	Доклад, Практическое задание, тест	ОПК-2 ПК-4
2.1. Информационная база для проведения инвестиционного анализа	27	14	13		
2.2. Показатели эффективности инвестиционных проектов	28	15	13		
Итого за семестр	140	88	52		
Промежуточная аттестация	4			Тест	ОПК-2 ПК-4
ИТОГО по дисциплине	144	88	52		

4.2 Содержание дисциплины по разделам

Раздел 1. Основные методы анализа эффективности инвестиций

Цель- формирование теоретических знаний и практических навыков у обучающихся в сфере экономики недвижимости.

Задачи: усвоение базовых понятий в системе основных категорий экономики недвижимости; усвоение основ функционирования оценки стоимости, знание истории возникновения, сущности, нормативно-правового регулирования оценочной деятельности; усвоение основных функций участников оценочной деятельности, их взаимодействие

Приобретаемые компетенции: ПК-4, ОПК-2

Перечень учебных элементов раздела:

- 1.1 Сущность и классификация инвестиций и инвестиционных проектов
- 1.2. Инвестиционная политика предприятия
- 1.3. Критерии эффективности инвестиционных решений

Раздел 2. Методологические аспекты инвестиционного анализа

Цель - формирование теоретических знаний и практических навыков у обучающихся об оценке земли и иных объектов недвижимости.

Задачи – получение компетенций расчету стоимости объектов недвижимости посредством применения доходного, сравнительного и затратного подходов; общая характеристика процесса оценки недвижимости; получение компетенций относительно проведения государственной кадастровой оценки

Приобретаемые компетенции: ПК-4, ОПК-2

Перечень учебных элементов раздела:

- 2.1. Информационная база для проведения инвестиционного анализа
- 2.2. Показатели эффективности инвестиционных проектов

5. Оценочные материалы по дисциплине

Оценочные материалы по дисциплине представлены в виде фонда оценочных средств.

6. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

6.1 Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине

№ п/п	Автор, название, место издания, издательство, год издания, количество страниц, режим доступа
1	Методические указания по изучению дисциплины

6.2 Перечень учебных изданий, необходимых для освоения дисциплины

Основная литература:

1. Блау С. Л. Инвестиционный анализ : учебник / С. Л. Блау. – 4-е изд. – Москва : Дашков и К°, 2021. – 256 с. : ил., табл., граф. – (Учебные издания для бакалавров). – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=621624> – Библиогр.: с. 234-235. – ISBN 978-5-394-04321-5. – Текст: электронный.

2. Коренкова, С. И. Инвестиционный анализ: учебное пособие./С. И. Коренкова. – 3-е изд., перераб. – Тюмень : Тюменский государственный университет, 2017. – 240 с. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=600319> – Библиогр.: с. 153-155. – ISBN 978-5-400-01242-6. – Текст: электронный.

3. Турманидзе, Т. У. Анализ и оценка эффективности инвестиций: учебник / Т. У.

Турманидзе. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Юнити, 2014. – 247 с.: ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=448210> – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-238-02497-4. – Текст: электронный.

б) дополнительная литература:

1. Инвестиционный анализ: электронный практикум : / сост. Е. А. 23 Федулова, С. А. Кононова ; Кемеровский государственный университет, Кафедра финансов и кредита. – Кемерово : Кемеровский государственный университет, 2017. – 111 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=495215> – Библиогр.: с. 106-108. – ISBN 978-5-8353-2170-4. – Текст : электронный.

2. Инвестиционная деятельность: учебник / М. И. Ермилова, А. Ф. Лещинская, Н. В. Грызунова [и др.]. – Москва : Юнити-Дана, 2020. – 367 с. : табл., схем., граф. – (Magister). – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=692055> – Библиогр.: с. 348- 353. – ISBN 978-5-238-03251-1. – Текст : электронный.

3. Карпович, А. И. Оценка инвестиционной деятельности: учебное пособие: [16+] / А. И. Карпович; Новосибирский государственный технический университет. – Новосибирск: Новосибирский государственный технический университет, 2018. – 72 с. : ил., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=576331> – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-7782-3650-9. – Текст :электронный.

4. Межов, И. С. Инвестиции: оценка эффективности и принятие решений: учебник : [16+] / И. С. Межов, С. И. Межов ; Новосибирский государственный технический университет. – Новосибирск: Новосибирский государственный технический университет, 2018. – 380 с. : ил., табл., схем. – (Учебники НГТУ). – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=576721> – Библиогр. в кн. – ISBN 978-5-7782-3482-6. – Текст: электронный.

6.3 Современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы и лицензионное программное обеспечение

Современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы, цифровые электронные библиотеки и другие электронные образовательные ресурсы

1. Договор о подключении к Национальной электронной библиотеке и предоставлении доступа к объектам Национальной электронной библиотеки №101/НЭБ/0502-п от 26.02.2020 5 лет с пролонгацией

2. Соглашение о бесплатном тестовом доступе к Polpred.com. Обзор СМИ 27.04.2016 бессрочно

3. Соглашение о бесплатном тестовом доступе к Polpred.com. Обзор СМИ 02.03.2020 бессрочно

4. Информационно-справочная система «Гарант» – URL: <https://www.garant.ru/> Информационно-справочная система Лицензионный договор № 261709/ОП-2 от 25.06.2021

5. «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru/> свободный доступ

6. Электронно-библиотечная система AgriLib <http://ebs.rgunh.ru/> (свидетельство о государственной регистрации базы данных №2014620472 от 21.03.2014).

Доступ к электронной информационно-образовательной среде, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

1. Система дистанционного обучения Moodle www.portfolio.rgunh.ru (свободно распространяемое)

2. Право использования программ для ЭВМ Mirapolis HCM в составе функциональных блоков и модулей: Виртуальная комната.

3. Инновационная система тестирования – программное обеспечение на платформе 1С (Договор № К/06/03 от 13.06.2017). Бессрочный.

4. Образовательный интернет – портал Университета Вернадского (свидетельство о регистрации средства массовой информации Эл № ФС77-51402 от 19.10.2012).

Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение

1. OpenOffice – свободный пакет офисных приложений (свободно распространяемое)

2. linuxmint.com <https://linuxmint.com/> (свободно распространяемое)

3. Электронно-библиотечная система AgriLib <http://ebs.rgunh.ru/> (свидетельство о государственной регистрации базы данных №2014620472 от 21.03.2014) собственность университета.

4. Официальная страница ФГБОУ ВО МСХ РФ «Российский государственный университет народного хозяйства имени В.И. Вернадского» <https://vk.com/rgunh.ru> (свободно распространяемое)

5. Портал ФГБОУ ВО МСХ РФ «Российский государственный университет народного хозяйства имени В.И. Вернадского» (свободно распространяемое) <https://zen.yandex.ru/id/5fd0b44cc8ed19418871dc31>

6. Антивирусное программное обеспечение Dr. WEB Desktop Security Suite (Сублицензионный договор №13740 на передачу неисключительных прав на программы для ЭВМ от 01.07.2021).

6.4 Перечень учебных аудиторий, оборудования и технических средств обучения

Предназначение помещения (аудитории)	Наименование корпуса, № помещения (аудитории)	Перечень оборудования (в т.ч. виртуальные аналоги) и технических средств обучения*
Для занятий лекционного типа	Учебный корпус Каб. 201 Учебная аудитория для проведения учебных занятий (поточная)	Специализированная мебель, экран настенный, проектор
Для занятий семинарского типа (семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы), групповых консультаций, индивидуальной работы, проведения текущего контроля и промежуточной аттестации	Учебный корпус Каб. 201 Учебная аудитория для проведения учебных занятий	Специализированная мебель, экран настенный, проектор
Для самостоятельной работы	Учебно-административный корпус. Помещение для самостоятельной работы. Читальный зал библиотеки:	Персональные компьютеры. Выход в интернет, доступ в электронную информационно-образовательную

		среду университета
	<p>Учебно-административный корпус. Каб. 105. Учебная аудитория для учебных занятий обучающихся из числа инвалидов и лиц с ОВЗ.</p>	<p>Специализированная мебель. Автоматизированное рабочее место для инвалидов-колясочников с коррекционной техникой и индукционной системой ЭлСис 290; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей со стационарным видеоувеличителем ЭлСис 29 ON; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей с портативным видеоувеличителем ЭлСис 207 CF; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей с читающей машиной ЭлСис 207 CN; Аппаратный комплекс с функцией видеоувеличения и чтения для слабовидящих и незрячих пользователей ЭлСис 207 OS.</p>

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
**«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
ИМЕНИ В.И. ВЕРНАДСКОГО»**
(Университет Вернадского)

**Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и
промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине**

Экономический анализ инвестиций

Направление подготовки (специальность) **38.05.01 Экономическая
безопасность**

Направленность (профиль) программы **Экономико-правовое
обеспечение экономической безопасности**

Квалификация **Экономист**

Форма обучения **очная**

Балашиха 2026 г.

1. Описание показателей и критериев оценивания планируемых результатов обучения по учебной дисциплине

Код и наименование компетенции	Уровень освоения	Планируемые результаты обучения
ОПК-2. Способен осуществлять сбор, анализ и использование данных хозяйственного, налогового и бюджетного учетов, учетной документации, бухгалтерской (финансовой), налоговой и статистической отчетности в целях оценки эффективности и прогнозирования финансово-хозяйственной деятельности хозяйствующего субъекта, а также выявления, предупреждения, локализации и нейтрализации внутренних и внешних угроз и рисков.	Пороговый (удовлетворительно)	<p>Знать: - предмет и принципы стратегии обеспечения экономической безопасности организации</p> <p>Уметь: - оценивать возможности организации, необходимые для проведения стратегических изменений в организации;</p> <p>Владеть: - способностью осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач</p>
	Продвинутый (хорошо)	<p>Знает твердо: - предмет и принципы стратегии обеспечения экономической безопасности организации;</p> <p>Умеет уверенно: оценивать возможности организации, необходимые для проведения стратегических изменений в организации;</p> <p>Владеет уверенно: способностью осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач</p>
	Высокий (отлично)	<p>Имеет сформировавшееся систематические знания: предмет и принципы стратегии обеспечения экономической безопасности организации;</p> <p>Имеет сформировавшееся систематическое умение: оценивать возможности организации, необходимые для проведения стратегических изменений в организации;</p> <p>Показал сформировавшееся систематическое владение: способностью осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач</p>
ПК-4 Способен к внедрению элементов управления рисками, актуализации и обеспечению работы элементов управления рисками в бизнес-процессах, включая процесс	Пороговый (удовлетворительно)	<p>Знать: законодательные и нормативные правовые акты, регламентирующие деятельность бизнеса при разработке планов и бюджетов;</p> <p>Уметь: обоснованно формировать систему экономических и социально-экономических показателей, призванных отразить ключевую идеологию бизнеса; применять методы отбора стратегических намерений, программ и проектов;</p> <p>Владеть: современными методами и инструментами стратегического планирования; основами построения, расчета и анализа системы стратегических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующего субъекта и его бизнес-единиц</p>

принятия решений в организациях	Продвинутый (хорошо)	<p>Знает твердо: законодательные и нормативные правовые акты, регламентирующие деятельность бизнеса при разработке планов и бюджетов;</p> <p>Умеет уверенно: оценивать возможности организации, необходимые для проведения стратегических изменений в организации;</p> <p>Владеет уверенно: современными методами и инструментами стратегического планирования; основами построения, расчета и анализа системы стратегических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующего субъекта и его бизнес-единиц</p>
	Высокий (отлично)	<p>Имеет сформировавшееся систематические знания: законодательные и нормативные правовые акты, регламентирующие деятельность бизнеса при разработке планов и бюджетов;</p> <p>Имеет сформировавшееся систематическое умение: оценивать возможности организации, необходимые для проведения стратегических изменений в организации;</p> <p>Показал сформировавшееся систематическое владение: современными методами и инструментами стратегического планирования; основами построения, расчета и анализа системы стратегических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующего субъекта и его бизнес-единиц</p>

2. Описание шкал оценивания

2.1 Шкала оценивания на этапе текущего контроля

Форма текущего контроля	Отсутствие усвоения (ниже порогового)*	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Выполнение практического задания	не выполнена или все задания решены неправильно	Решено более 50% задания, но менее 70%	Решено более 70% задания, но есть ошибки	все задания решены без ошибок

2.2 Шкала оценивания на этапе промежуточной аттестации (зачет)

Форма промежуточной аттестации	Отсутствие усвоения (ниже порогового)	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Выполнение итоговых тестов (не менее 15 вопросов на вариант)	Менее 51%	51-79%	80-90%	91% и более

3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

(в соответствии пунктом 5 рабочей программы дисциплины)

**КОМПЛЕКТ ЗАДАЧ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАДАНИЙ по дисциплине
«Экономический анализ инвестиций»**

Выполнение методических рекомендаций и решение задач по дисциплине.

Примерный вариант практического задания

Задача № 1. Чистый операционный доход составляет 500 тыс.д.е., при этом стоимость земли составляет 20% от стоимости недвижимости. Ставка капитализации для земли составляет 25%, зданий 20%. Требуется определить общую ставку капитализации и стоимость объекта недвижимости.

Задача № 2. Определить стоимость недвижимости и норму дохода при покупке доходной недвижимости (по модели оценки капитальных активов). Известно, что доходность государственных облигаций составляет 10%, среднерыночная доходность на фондовом рынке – 25%, уровень систематического риска – 2,5, дополнительная премия за закрытость компании – 5%, за инвестиции в малый бизнес – 8%. Норма возврата капитала – 10%, чистый операционный доход составляет 800 тыс.д.е.

Задача № 3. В качестве ставки дисконтирования, применяемой для оценки недвижимости, используется показатель средневзвешенной стоимости капитала (WACC). Известно, что компания выпустила 3 млн. обычных акций, 500 тыс. привилегированных акций с доходностью 8% и с номиналом 120 руб. и 300 тыс. облигаций с доходностью 12 % и номиналом 1000 руб. Обычные акции продаются по цене 50 руб. за штуку и имеют коэффициент бета -1,5. Рыночная надбавка за риск- 5%, доходность государственных облигаций – 8%. Налоговая ставка – 30%. Определите ставку дисконтирования (WACC).

Задача № 4. Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды бизнес-центра площадью 50 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 450 у.е./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости офисов арендаторами в 85%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 500 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,5 млн дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 15%.

Задача № 5. Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1200 кв. м; здание построено 7 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 60 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 300 у.е./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса 20%, удельные затраты на строительство подобного нового здания 850 у.е./кв.м. Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость и остаточную стоимость земельного участка, на котором расположено здание.

Задача № 6. Требуется оценить дом, на основании данных об аналоге. Цена аналога 300 000 у.е. Имеется бассейн, его вклад в стоимость объекта составляет 25 000 у.е., хуже чем у объекта оценки, вклад ландшафта в стоимость – 10000 у.е., есть, вклад которого 3000 у.е, финансирование рыночное, размер участка сопоставимый, есть гараж.

У объекта оценки бассейна нет, ландшафт лучше, телефона нет, финансирование рыночное, размер участка сопоставимый, гараж есть.

Определить цену сравнительным подходом, составить корректировочную таблицу.

Задача № 7. Объект оценки – 10 квартирный жилой дом. Оценщик выявил 3 аналогичных, недавно проданных объекта, по которым известны следующие данные:

Аналог 1: 15 квартирный жилой дом, продан за 500 тыс. у.е.

Аналог 2: 20 квартирный жилой дом, продан за 600 тыс. у.е.

Аналог 3: 12 квартирный жилой дом, продан за 400 тыс. у.е.

У Аналога 1 окружающий ландшафт лучше, вклад 4000 у.е.

У объекта оценки и аналога 1 и 2 есть бассейн, его вклад в стоимость составляет 14000; у

Аналога 3 нет бассейна.

Все объекты находятся на равном удалении от метро, кроме Аналога 3, он расположен в 2 кварталах от метро, остальные в 8 кварталах. Известно, что каждый следующий квартал от метро уменьшает стоимость объекта на 3000 у.е.

Аналог 1 продан 4 месяца назад, Аналог 2 – 6 месяца назад, Аналог 3 – 3 дня назад.

Темпы роста цен на недвижимость составляют 0,5% в месяц.

Известно также, что Аналог 2 был продан на льготных условиях, что оценивается в – 12000 у.е. Заполнить корректировочную таблицу и определить стоимость объекта оценки.

Задача № 8. Требуется оценить участок земли в курортной зоне. Участки в данной местности давно не продавались. Но были недавние продажи домов с участком, их цена в диапазоне от 200 000 до 300 000 у.е.

■ **Задача № 9.** Задача 1. Определить затратным подходом стоимость дачи:

■ 1. Площадь — 100 м²

■ 2. Стоимость 1 м² здания - 2000 руб.

■ 3. Площадь гаража - 20 м²

■ 4. Стоимость 1 м² гаража - 1000 руб.

■ 5. Стоимость других сооружений на даче - 20000 руб.

■ 6. Устранимый физический износ дачи - 30000 руб.

■ 7. Неустраняемый физический износ - 20000 руб.

■ 8. Устранимый функциональный износ — 10000 руб.

■ 9. Рыночная стоимость земельного участка - 50000 руб.

Задача № 10. Оценщик устанавливает наиболее эффективное использование свободного участка земли. При первом из возможных вариантов использования ожидается ЧОД в размере 90 000 у.е. в год. Затраты на создание улучшений составят 400 000 у. е. По мнению оценщика коэффициент капитализации для улучшений и земли составляет 19% и 13% соответственно. Определите стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общий коэффициент капитализации.

ТЕМЫ ДОКЛАДОВ

1. Цифровые двойники городов и их применение для массовой оценки недвижимости: перспективы и ограничения.
2. Оценка влияния данных дистанционного зондирования (ДЗЗ) и геоаналитики на точность определения рыночной стоимости земельных участков.
3. Блокчейн и смарт-контракты в сделках с недвижимостью: последствия для процедуры оценки и формирования рыночной информации.
4. Искусственный интеллект в предсказательной аналитике рынка недвижимости: этические риски и вызовы для профессии оценщика.
5. Экономика девелоперских проектов на редевелопируемых территориях: оценка стоимости «коричневых полей» (brownfields) с учетом экологических рисков.
6. Особенности оценки и экономики объектов «последней мили» (логистические хабы, dark stores) в условиях роста e-commerce.
7. Экономическая модель оценки доходной недвижимости в условиях «гибридного» использования (жилье + коворкинг + ритейл).

8. Оценка стоимости инновационных компонентов «зеленых» и «умных» зданий: анализ окупаемости и вклада в рыночную стоимость.
9. Оценка инвестиционной стоимости vs. рыночной стоимости: методологические различия при моделировании для конкретного инвестора.
10. Применение метода реальных опционов (Real Options Analysis) для оценки земельных участков с отложенным ННЭИ в условиях неопределенности.
11. Проблемы оценки специальной стоимости (стоимости для специального покупателя) при слияниях и поглощениях, связанных с имущественными комплексами.
12. Моделирование синергетического эффекта в стоимости земельно-имущественных комплексов при их консолидации.
13. Экономический анализ последствий введения прогрессивной ставки налога на недвижимость: опыт зарубежных стран и моделирование для РФ.
14. Оценка стоимости экосистемных услуг городских земель: методические подходы и возможности включения в систему управления территориями.
15. Правовые и оценочные коллизии при определении размера убытков от установления зон с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ).
16. Экономика «недвижимости как услуги» (Real Estate as a Service): оценка бизнес-модели гибкой аренды офисов (flex space).
17. Моделирование стресс-сценариев в оценке недвижимости для целей залогового обеспечения: требования Базеля III и российская практика.
18. Особенности оценки недвижимости для фондов недвижимости (REIT) и инфраструктурных паевых фондов: focus на стабильность денежного потока.
19. Ценообразование на рынке коммерческой недвижимости в условиях высокой волатильности ключевой ставки: анализ чувствительности.
20. Due diligence при сделках M&A с активами недвижимости: оценка юридических, налоговых и экологических рисков как компонента стоимости.

Рекомендация для выступления: Каждый доклад должен включать:

Четкую проблему (что неочевидно или спорно?).

Анализ существующих методик/подходов (теоретическая база).

Практический кейс, модель или данные (эмпирическая часть).

Критический вывод и/или рекомендации (аналитический вклад).

КОМПЛЕКТ ТЕСТОВ для промежуточной аттестации (зачет)

по дисциплине «Экономический анализ инвестиций»

Задания закрытого типа – 2 мин. на ответ, задания открытого типа – 5 мин. на

ответ

№ п.п	Задание	Варианты ответов	Верный ответ или № верного ответа	Формируемая компетенция
Задания закрытого типа				
1	В процесс оценки стоимости имущества организации входит:	а) согласование полученных результатов с заказчиком; б) принятие решения оценщиком без согласования результатов с заказчиком; в) принятие решений оценщиком о стоимости с учетом пожеланий заказчика.	а) согласование полученных результатов с заказчиком;	ПК-2

2	Какие показатели относятся к внешней информации?	а) макроэкономические (инфляция, процентная ставка за кредит, господдержка); б) стоимость активов предприятия; в) финансово-хозяйственной деятельности.	а) макроэкономические (инфляция, процентная ставка за кредит, господдержка);	ПК-2
3	Какой методический подход используют для определения стоимости имущества для целей налогообложения?	а) доходный; б) затратный; в) сравнительный.	б) затратный;	ПК-2
4	Какой метод оценки основывается на прогнозировании ожидаемых доходов?	а) затратный; б) доходный; в) сравнительный	б) доходный;	ПК-2
5	Сущность метода капитализации доходов определяется формулой:	а) стоимость = чист.приб. : ставку капитализации; б) стоимость = выручка : ставку капитализации; в) стоимость = чист операционный доход : ставку капитализации;	в) стоимость = чист операционный доход : ставку капитализации;	ПК-2
6	Принцип, характеризующий зависимость достижения максимальной стоимости объекта недвижимости в окружении совместимых гармонирующих объектов при совместимом характере землепользования называется:	а) принцип полезности; б) принцип конкуренции в) принцип соответствия	в) принцип соответствия	ПК-2
7	По мере роста предложения на рынке недвижимости цена на объекты:	а) уменьшается б) увеличивается в) остается неизменной	а) уменьшается	ПК-2
8	Осведомленный покупатель в условиях	а) больше б) меньше в) стоимость не зависит от	а) больше	ПК-2

	открытого рынка не заплатит за объект недвижимости, чем за объект подобной полезности:	осведомленности покупателя		
9	.Какие группы перечисленных объектов полностью относятся к объектам недвижимости:	а) земельные угодья, мосты, автомобили б) полезные ископаемые, заводы, многолетние насаждения в) шахты, земля, космические корабли	в) шахты, земля, космические корабли	ПК-2
10	Физический износ здания – это:	а) Потеря стоимости в результате ухудшения физических свойств объекта (износа материалов, разрушения конструкций). б) Потеря стоимости из-за несоответствия объекта современным требованиям рынка или законодательства. в) Потеря стоимости вследствие изменения внешней экономической ситуации (инфляция, кризис).	а) Потеря стоимости в результате ухудшения физических свойств объекта (износа материалов, разрушения конструкций).	ПК-2
11	Скорректированная цена имущества — это:	а) цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки б) цена объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица в) цена продажи объекта оценки имущества после ее корректировки на различия с объектом сравнения	а) цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки	ПК-2
12	Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения:	а) тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта. б) тем меньший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта. в) тем равновесней стоимость оцениваемого	а) тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта	ПК-2

		объекта.		
13	Как называется принцип, показывающий, чем более гармоничны элементы объекта, тем выше его стоимость на рынке:	а) принцип предельной продуктивности б) принцип сбалансированности в) принцип вклада	б) принцип сбалансированности	ПК-2
14	Принцип вклада основан:	а) на измерении стоимости каждого элемента, вносимой им в общую стоимость объекта. б) на определении стоимости недвижимости в случае использования объекта наилучшим образом в) на определении стоимости последовательно внесенных улучшений	а) на измерении стоимости каждого элемента, вносимой им в общую стоимость объекта.	ПК-2
15	В каких целях используется кадастровая стоимость земли?	а) инвестирования; б) налогообложения; в) залога.	б)налогообложения	ПК-2
Задания открытого типа (в т.ч. примерные вопросы к зачету)				
	Вопрос	Ответ		ПК
1.	Что такое недвижимость?	Недвижимость — это земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.		ПК-2
2.	Что такое Государственный земельный кадастр?	Государственный земельный кадастр — это система сведений, зафиксированных в официальных документах о земельных объектах.		ПК-2
3.	Что такое земельно-кадастровые работы?	Это совокупность услуг, основной задачей которых является полный обзор данных о жилом помещении и последующая их фиксация в файле. Эксперт изучает и анализирует объект, а затем регистрирует полученные сведения. В дальнейшем они помогают внести имущество в единый реестр и законно оформить право собственности.		ПК-2
4.	Что такое земельная рента?	Земельная рента — разновидность ренты, цена, уплачиваемая за использование ограниченного количества земли и других природных ресурсов.		ПК-2

5.	Виды земельной ренты	Абсолютная рента, Дифференциальная рента Монопольная рента.	ПК-2
6.	Что такое бонитировка почвы	Бонитировка почвы — это сравнительная оценка плодородия почв по их важнейшим агрономическим свойствам.	ПК-2
7.	Что такое доходный подход к оценке недвижимости?	Доходный подход — это подход к оценке стоимости бизнеса, который основывается на показателе дохода, определяющем стоимость бизнеса. Суть подхода сводится к тому, что текущая стоимость бизнеса ставится в зависимость от будущих доходов, которые он может принести. При этом должны учитываться продолжительность периода получения возможного дохода, а также степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.	ПК-2
8.	Что такое сравнительный подход к оценке недвижимости	Сравнительный подход к оценке недвижимости — это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта недвижимости с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.	ПК-2
9.	Что такое Затратный подход к оценке?	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.	ПК-2
10.	Что такое Износ зданий?	Износ характеризуется уменьшением со временем полезности здания (сооружения), его потребительской привлекательности и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие его конструктивную надежность, а также функциональное соответствие текущим потребностям.	ПК-2
11.	Виды износа в оценке недвижимости ?	Физический износ, Функциональный, Внешний	ПК-2
12.	Функциональный износ это	Функциональный износ - обесценивание актива, возникающее в результате отставания технико-технологических показателей от аналогов мирового уровня.	ПК-2
13.	Физический износ это	Физический износ - материальное изнашивание актива, постепенное снижение первоначальной стоимости. Может быть нескольких видов: механический, коррозия и усталость металла, деформация и разрушение.	ПК-2
14.	Внешний (экономический) износ	Внешний (экономический) износ— потеря стоимости, обусловленная изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями,	ПК-2

		относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям и т.п.	
15.	Государственная кадастровая оценка земель	Государственная кадастровая оценка земель - оценка земель для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения. Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по виду функционального использования.	ПК-2
17.	Объекты кадастровой оценки	Объекты кадастровой оценки – земельные участки, находящиеся в составе населенных пунктов. В этом контексте важно понимать особенности устройства административно-территориальных единиц. Они состоят из кадастровых кварталов, которые отличаются между собой размерами и назначением.	ПК-2
18.	Главная цель кадастровой оценки земли	Главная цель кадастровой оценки земли – формирование размера земельного налога, арендной платы и других платежей.	ПК-2
19.	Кадастровая стоимость земельного участка	Кадастровая стоимость земельного участка – величина, которая определяется по итогам государственной оценки земли с учётом классификации наделов согласно целевому назначению. Для каждой территории она вычисляется в индивидуальном порядке согласно законодательству об оценочной деятельности.	ПК-2
20.	Определение кадастровой стоимости	Определение кадастровой стоимости – расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости	ПК-2
21.	Объекты оценки	Объекты оценки – объекты недвижимости, учтенные в едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки.	ПК-2
22.	Рыночная стоимость объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства	ПК-2
23.	Улучшения земельного участка	Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.	ПК-2
24.	Фактическое разрешенное использование объекта недвижимости	Фактическое разрешенное использование объекта недвижимости – фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости	ПК-2
25.	Ценовая зона	Ценовая зона – часть территории, в границах	ПК-2

		которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости	
26	Ценообразующие факторы (характеристики) объекта недвижимости	Ценообразующие факторы (характеристики) объекта недвижимости – информация о физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках объектов, иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости	ПК-2
27	Дата определения кадастровой стоимости	Дата определения кадастровой стоимости – день, по состоянию на который сформирован перечень объектов оценки	ПК-2
28	Индивидуальная оценка	Индивидуальная оценка – процесс определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке)	ПК-2
29	Инженерная инфраструктура	Инженерная инфраструктура – система коммуникаций и объектов водоснабжения, канализации, тепло-, электро- и газоснабжения, связи.	ПК-2
30	Инфляция	Инфляция – устойчивая тенденция повышения цен и заработной платы в денежном выражении	ПК-2
31	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка – кадастровая стоимость земельного участка в расчете на единицу его площади.	ПК-2
32	Фактическое разрешенное использование объекта недвижимости	Фактическое разрешенное использование объекта недвижимости – фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости	ПК-2
33	Инвестиционная стоимость недвижимости	Инвестиционная стоимость недвижимости — это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учёт возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.	ПК-2
34	Ликвидационная стоимость объекта оценки	Ликвидационная стоимость объекта оценки – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной	ПК-2

		стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.	
35	Что такое ЕГРН	ЕГРН - (Единый государственный реестр недвижимости) — это электронная база данных, где содержится подробная информация обо всех объектах недвижимости на территории России, а также об их собственниках.	ПК-2