

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
"Казанский (Приволжский) федеральный университет"
Институт управления, экономики и финансов
Центр магистратуры



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по образовательной деятельности КФУ
проф. Таюрский Д.А.

"__" _____ 20__ г.

Программа дисциплины

Управление портфелем активов Б1.В.ДВ.05.04

Направление подготовки: 38.04.02 - Менеджмент

Профиль подготовки: Бизнес и менеджмент

Квалификация выпускника: магистр

Форма обучения: очно-заочное

Язык обучения: русский

Год начала обучения по образовательной программе: 2019

Автор(ы): Левачкова С.Ю. , Сайфеева Е.Б. , Якупова Н.М.

Рецензент(ы): Сафиуллин А.Р.

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий(ая) кафедрой: Сафиуллин А. Р.

Протокол заседания кафедры No ____ от "____" _____ 20__ г.

Учебно-методическая комиссия Института управления, экономики и финансов (центр магистратуры):

Протокол заседания УМК No ____ от "____" _____ 20__ г.

Содержание

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы
2. Место дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы высшего образования
3. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся
4. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий
 - 4.1. Структура и тематический план контактной и самостоятельной работы по дисциплине (модулю)
 - 4.2. Содержание дисциплины
5. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)
6. Фонд оценочных средств по дисциплине (модулю)
 - 6.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы и форм контроля их освоения
 - 6.2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания
 - 6.3. 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
 - 6.4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций
7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)
 - 7.1. Основная литература
 - 7.2. Дополнительная литература
8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимых для освоения дисциплины (модуля)
9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)
10. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)
11. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю)
12. Средства адаптации преподавания дисциплины к потребностям обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья

Программу дисциплины разработал(а)(и) доцент, к.н. Левачкова С.Ю. (кафедра проектного менеджмента и оценки бизнеса, Высшая школа Открытый институт инновационного, технологического и социального развития), Svetlana-Levachkova@yandex.ru ; старший преподаватель, б/с Сайфеева Е.Б. (кафедра проектного менеджмента и оценки бизнеса, Высшая школа Открытый институт инновационного, технологического и социального развития), EBSajfeeva@krfu.ru ; профессор, д.н. (профессор) Якупова Н.М. (кафедра проектного менеджмента и оценки бизнеса, Высшая школа Открытый институт инновационного, технологического и социального развития), yakupova.nm@mail.ru

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Выпускник, освоивший дисциплину, должен обладать следующими компетенциями:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ПК-5	владением методами экономического и стратегического анализа поведения экономических агентов и рынков в глобальной среде
ПК-6	способностью обобщать и критически оценивать результаты исследований актуальных проблем управления, полученные отечественными и зарубежными исследователями
ПК-7	способностью представлять результаты проведенного исследования в виде научного отчета, статьи или доклада

Выпускник, освоивший дисциплину:

Должен демонстрировать способность и готовность:

- формирования и применения информационной базы оценки стоимости объектов недвижимости;
- публичного представления результатов проведенных исследований;
- практического применения полученных навыков анализа рынка недвижимости.

2. Место дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы высшего образования

Данная учебная дисциплина включена в раздел "Б1.В.ДВ.05.04 Дисциплины (модули)" основной профессиональной образовательной программы 38.04.02 "Менеджмент (Бизнес и менеджмент)" и относится к дисциплинам по выбору.

Осваивается на 3 курсе в 5 семестре.

3. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных(ые) единиц(ы) на 108 часа(ов).

Контактная работа - 34 часа(ов), в том числе лекции - 10 часа(ов), практические занятия - 24 часа(ов), лабораторные работы - 0 часа(ов), контроль самостоятельной работы - 0 часа(ов).

Самостоятельная работа - 74 часа(ов).

Контроль (зачёт / экзамен) - 0 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины: зачет с оценкой в 5 семестре.

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

4.1 Структура и тематический план контактной и самостоятельной работы по дисциплине (модулю)

N	Разделы дисциплины / модуля	Семестр	Виды и часы контактной работы, их трудоемкость (в часах)			Самостоятельная работа
			Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
1.	Тема 1. Анализ рынка недвижимости как основа управления портфелем					

недвижимости.

5

2

4

0

14

N	Разделы дисциплины / модуля	Семестр	Виды и часы контактной работы, их трудоемкость (в часах)			Самостоятельная работа
			Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
2.	Тема 2. Недвижимость как актив для инвестирования	5	2	4	0	15
3.	Тема 3. Инструменты инвестирования в недвижимость	5	2	4	0	15
4.	Тема 4. Сущность и основные характеристики портфеля недвижимости.	5	2	6	0	15
5.	Тема 5. Основные подходы к управлению портфелем недвижимости	5	2	6	0	15
	Итого		10	24	0	74

4.2 Содержание дисциплины

Тема 1. Анализ рынка недвижимости как основа управления портфелем недвижимости.

Портфель недвижимости как разновидность инвестиционного портфеля. Основные типы и виды недвижимости, включаемые в состав портфеля.

Рынок недвижимости и его субъекты. Специфика рынка недвижимости, варианты его классификации. Цели анализа рынка недвижимости и его роль в управлении портфелем недвижимости.

Функции рынка недвижимости. Ценообразование как одна из основных функций рынка недвижимости.

Спрос на недвижимость и ее предложение. Индивидуализация и неэластичность спроса на объекты недвижимости. Неэластичность предложения на объекты недвижимости. Специфика взаимодействия спроса и предложения на объекты недвижимости в процессе достижения рыночного равновесия. Ценовые и неценовые факторы спроса и предложения на объекты недвижимости.

Тема 2. Недвижимость как актив для инвестирования

Инвестиции в недвижимость как реальные долгосрочные инвестиции и их специфика. Низкая ликвидность недвижимости как актива для инвестирования. Факторы ликвидности на рынке недвижимости.

Привлекательность инвестиций в недвижимость: сохранность вложенных средств, высокая доходность. Инвесторы и инвестиционные менеджеры на рынке недвижимости.

Виды рисков инвестирования в недвижимость. Воздействие факторов систематического и несистематического риска на рынок недвижимости.

Источники риска инвестирования в недвижимость. Риск типа недвижимости, риск изменения соотношения спроса и предложения, риск местоположения. Арендный и кредитный риски, риски износа и старения. Риск законодательного регулирования и изменения налогообложения, риск инфляции и риск реинвестирования.

Подходы к расчету ставки доходности инвестированного в недвижимость капитала. Определение прогнозируемой доходности всего инвестированного капитала, собственного и заемного капитала. Расчет фактической доходности за период владения объектом недвижимости.

Тема 3. Инструменты инвестирования в недвижимость

Сравнительная характеристика основных инструментов инвестирования в недвижимость на основе анализа уровней риска, дохода и доходности, степени ликвидности и уровня контроля над объектом недвижимости.

Собственный капитал как инструмент, обеспечивающий наибольшую ликвидность объектов недвижимости. Преимущества и условия использования заемного капитала в качестве инструмента инвестирования в недвижимость. Риски использования заемного капитала.

Применение опционов в качестве наиболее рискованного инструмента инвестирования в недвижимость, специфика использования американского опциона колл. Основные подходы к определению стоимости опциона на недвижимость. Возможности комбинированного использования заемного капитала и опциона на недвижимость.

Использование права преимущественной аренды в инвестировании недвижимости в случае разделения прав собственности на землю и на возводимые на ней здания и сооружения.

Использование права преимущественной аренды и лизинга в инвестировании недвижимости. Применение лизинга в качестве инструмента инвестирования в недвижимость, его преимущества и специфика. Основные подходы к определению стоимости лизинга для лизингодателя и лизингополучателя.

Тема 4. Сущность и основные характеристики портфеля недвижимости.

Портфель недвижимости и основные принципы его формирования: диверсификация активов, противофаза доходности активов в составе портфеля, изменение структуры портфеля в зависимости от ситуации на финансовом рынке.

Формирование портфеля недвижимости в системе этапов управления портфелем. Основные цели формирования портфеля недвижимости. Возможности использования активной и пассивной стратегий в процессе формирования портфеля недвижимости.

Методы определения уровня доходности и риска портфеля недвижимости. Расчет ожидаемой доходности портфеля недвижимости как средневзвешенной величины доходности составляющих его активов. Расчет риска портфеля недвижимости как стандартного (среднего квадратического отклонения) доходности по портфелю

Тема 5. Основные подходы к управлению портфелем недвижимости

Основные задачи управления портфелем недвижимости: определение риска и ожидаемой доходности портфеля; определение реальной динамики показателей портфеля и рассмотрение направлений его пересмотра. Транзакционные издержки управления портфелем.

Формирование стратегии управления портфелем недвижимости в соответствии с целью инвестирования. Обоснование необходимости использования активной стратегии в управлении портфелем недвижимости. Использование пассивной стратегии в процессе управления агрегированным портфелем инвестиций с включением объектов недвижимости. Возможности формирования агрессивного, умеренного и консервативного портфеля недвижимости.

Оперативное управление портфелем недвижимости, необходимость текущей корректировки портфеля под влиянием факторов рынка недвижимости и рынка капитала. Этапы оперативного управления портфелем недвижимости: организация мониторинга условий экономического развития страны и конъюнктуры рынка недвижимости; оперативная оценка уровня доходности, риска и ликвидности по сформированному портфелю недвижимости; оперативная реструктуризация портфеля по объектам недвижимости (их типам, сегментам); определение времени совершения сделок по реструктуризации портфеля недвижимости.

Оценка эффективности управления портфелем недвижимости. Расчет фактической доходности портфеля недвижимости с использованием стандартной формулы расчета фактической доходности актива. Расчет внутренней доходности, расчет фактической доходности на основе средней геометрической. Расчет фактического риска портфеля недвижимости.

Использования основных показателей оценки эффективности управления портфелем недвижимости - коэффициента Шарпа, коэффициента Трейнора - в процессе определения наилучшего портфеля среди нескольких портфелей, для сравнения активно управляемого портфеля с результатами рынка.

5. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)

Самостоятельная работа обучающихся выполняется по заданию и при методическом руководстве преподавателя, но без его непосредственного участия. Самостоятельная работа подразделяется на самостоятельную работу на аудиторных занятиях и на внеаудиторную самостоятельную работу. Самостоятельная работа обучающихся включает как полностью самостоятельное освоение отдельных тем (разделов) дисциплины, так и проработку тем (разделов), осваиваемых во время аудиторной работы. Во время самостоятельной работы обучающиеся читают и конспектируют учебную, научную и справочную литературу, выполняют задания, направленные на закрепление знаний и отработку умений и навыков, готовятся к текущему и промежуточному контролю по дисциплине.

Организация самостоятельной работы обучающихся регламентируется нормативными документами, учебно-методической литературой и электронными образовательными ресурсами, включая:

Порядок организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования - программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры (утвержден приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 5 апреля 2017 года №301).

Письмо Министерства образования Российской Федерации №14-55-996ин/15 от 27 ноября 2002 г. "Об активизации самостоятельной работы студентов высших учебных заведений".

Положение от 29 декабря 2018 г. № 0.1.1.67-08/328 "О порядке проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования "Казанский (Приволжский) федеральный университет".

Положение № 0.1.1.67-06/241/15 от 14 декабря 2015 г. "О формировании фонда оценочных средств для проведения текущей, промежуточной и итоговой аттестации обучающихся федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования "Казанский (Приволжский) федеральный университет".

Положение № 0.1.1.56-06/54/11 от 26 октября 2011 г. "Об электронных образовательных ресурсах федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования "Казанский (Приволжский) федеральный университет".

Регламент № 0.1.1.67-06/66/16 от 30 марта 2016 г. "Разработки, регистрации, подготовки к использованию в учебном процессе и удаления электронных образовательных ресурсов в системе электронного обучения федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования "Казанский (Приволжский) федеральный университет".

Регламент № 0.1.1.67-06/11/16 от 25 января 2016 г. "О балльно-рейтинговой системе оценки знаний обучающихся в федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего образования "Казанский (Приволжский) федеральный университет".

Регламент № 0.1.1.67-06/91/13 от 21 июня 2013 г. "О порядке разработки и выпуска учебных изданий в федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Казанский (Приволжский) федеральный университет".

6. Фонд оценочных средств по дисциплине (модулю)

6.1 Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы и форм контроля их освоения

Этап	Форма контроля	Оцениваемые компетенции	Темы (разделы) дисциплины
Семестр 5			
	<i>Текущий контроль</i>		
1	Дискуссия	ПК-5	1. Анализ рынка недвижимости как основа управления портфелем недвижимости. 4. Сущность и основные характеристики портфеля недвижимости. 5. Основные подходы к управлению портфелем недвижимости
2	Контрольная работа	ПК-6	3. Инструменты инвестирования в недвижимость
3	Презентация	ПК-7	2. Недвижимость как актив для инвестирования
	Зачет с оценкой	ПК-5, ПК-6, ПК-7	

6.2 Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Форма контроля	Критерии оценивания				Этап
	Отлично	Хорошо	Удовл.	Неуд.	
Семестр 5					
Текущий контроль					
Дискуссия	Высокий уровень владения материалом по теме дискуссии. Превосходное умение формулировать свою позицию, отстаивать её в споре, задавать вопросы, обсуждать дискуссионные положения. Высокий уровень этики ведения дискуссии.	Средний уровень владения материалом по теме дискуссии. Хорошее умение формулировать свою позицию, отстаивать её в споре, задавать вопросы, обсуждать дискуссионные положения. Средний уровень этики ведения дискуссии.	Низкий уровень владения материалом по теме дискуссии. Слабое умение формулировать свою позицию, отстаивать её в споре, задавать вопросы, обсуждать дискуссионные положения. Низкий уровень этики ведения дискуссии.	Недостаточный уровень владения материалом по теме дискуссии. Неумение формулировать свою позицию, отстаивать её в споре, задавать вопросы, обсуждать дискуссионные положения. Отсутствие этики ведения дискуссии.	1
Контрольная работа	Правильно выполнены все задания. Продемонстрирован высокий уровень владения материалом. Проявлены превосходные способности применять знания и умения к выполнению конкретных заданий.	Правильно выполнена большая часть заданий. Присутствуют незначительные ошибки. Продемонстрирован хороший уровень владения материалом. Проявлены средние способности применять знания и умения к выполнению конкретных заданий.	Задания выполнены более чем наполовину. Присутствуют серьёзные ошибки. Продемонстрирован удовлетворительный уровень владения материалом. Проявлены низкие способности применять знания и умения к выполнению конкретных заданий.	Задания выполнены менее чем наполовину. Продемонстрирован неудовлетворительный уровень владения материалом. Проявлены недостаточные способности применять знания и умения к выполнению конкретных заданий.	2

Форма контроля	Критерии оценивания				Этап
	Отлично	Хорошо	Удовл.	Неуд.	
Презентация	Превосходный уровень владения материалом. Высокий уровень доказательности, наглядности, качества преподнесения информации. Степень полноты раскрытия материала и использованные решения полностью соответствуют задачам презентации. Использованы надлежащие источники и методы.	Хороший уровень владения материалом. Средний уровень доказательности, наглядности, качества преподнесения информации. Степень полноты раскрытия материала и использованные решения в основном соответствуют задачам презентации. Использованные источники и методы в основном соответствуют поставленным задачам.	Удовлетворительный уровень владения материалом. Низкий уровень доказательности, наглядности, качества преподнесения информации. Степень полноты раскрытия материала и использованные решения слабо соответствуют задачам презентации. Использованные источники и методы частично соответствуют поставленным задачам.	Неудовлетворительный уровень владения материалом. Неудовлетворительный уровень доказательности, наглядности, качества преподнесения информации. Степень полноты раскрытия материала и использованные решения не соответствуют задачам презентации. Использованные источники и методы не соответствуют поставленным задачам.	3
Зачет с оценкой	Обучающийся обнаружил всестороннее, систематическое и глубокое знание учебно-программного материала, умение свободно выполнять задания, предусмотренные программой, усвоил основную литературу и знаком с дополнительной литературой, рекомендованной программой дисциплины, усвоил взаимосвязь основных понятий дисциплины в их значении для приобретаемой профессии, проявил творческие способности в понимании, изложении и использовании учебно-программного материала.	Обучающийся обнаружил полное знание учебно-программного материала, успешно выполнил предусмотренные программой задания, усвоил основную литературу, рекомендованную программой дисциплины, показал систематический характер знаний по дисциплине и способен к их самостоятельному пополнению и обновлению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности.	Обучающийся обнаружил знание основного учебно-программного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по профессии, справился с выполнением заданий, предусмотренных программой, знаком с основной литературой, рекомендованной программой дисциплины, допустил погрешности в ответе на экзамене и при выполнении экзаменационных заданий, но обладает необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя.	Обучающийся обнаружил значительные пробелы в знаниях основного учебно-программного материала, допустил принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой заданий и не способен продолжить обучение или приступить по окончании университета к профессиональной деятельности без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.	

6.3 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

Семестр 5

Текущий контроль

1. Дискуссия

Темы 1, 4, 5

1. Специфика и привлекательность инвестиций в недвижимость.
2. Виды рисков инвестирования в недвижимость и их источники.
3. Подходы к расчету ставки доходности инвестированного в недвижимость капитала.
4. Собственный и заемный капитал.
5. Применение опционов в качестве инструмента инвестирования в недвижимость.

6. Использование права преимущественной аренды и лизинга в инвестировании недвижимости.
7. Портфель недвижимости и основные принципы его формирования.
8. Формирование портфеля недвижимости как основа управления портфелем.
9. Методы определения уровня доходности и риска портфеля недвижимости.
10. Теоретические основы формирования агрегированного портфеля инвестиций
11. Влияние рынка капитала на рынок недвижимости.
12. Значение недвижимости как актива для инвестирования в агрегированном портфеле инвестиций.

2. Контрольная работа

Тема 3

1. Раскройте специфику процесса достижения рыночного равновесия на рынке недвижимости и ее влияние на управление портфелем недвижимости.
2. Изложите специфические особенности инвестиций в недвижимость; дайте сравнительную характеристику инвестиционной привлекательности недвижимости для профессиональных и институциональных инвесторов.
3. Дайте характеристику риска износа и старения, арендного и кредитного риска в качестве источников риска инвестирования в недвижимость.
4. Сравните процедуру расчета фактических и прогнозируемых доходов объектов недвижимости, а также фактической и прогнозируемой доходностей объектов недвижимости.

Зад.В1 (практика)

1. Средняя доходность портфеля составила 0,24; средняя безрисковая ставка 0,15. Стандартное отклонение портфеля 0,3; по рынку ? 0,2. Доходность рыночного портфеля 0,22. Рассчитайте значение коэффициента Шарпа для портфеля. Рассчитайте значение коэффициента Шарпа для аналогичного по степени риска портфеля, расположенного на линии рынка капитала. Оцените степень эффективности управления портфелем.
2. Сформировать портфель минимального риска из двух активов А и В при условии, что доходность портфеля должна быть не менее 8,9%, а коэффициент корреляции доходностей активов равен 0,18. Стандартное отклонение (сигма) актива А составляет 0,211; актива В ? 0,083. Доходность актива А оценивается на уровне 12%, актива В ? на уровне 5%.
3. Объект недвижимости был приобретен за 6100 ед. и продан через 4 года в 2,2 раза дороже. В течение периода владения собственник ежегодно получал арендную плату в размере 500 ед. в год. Рассчитайте ставку дохода инвестиций в недвижимость за период владения: а) с учетом реинвестирования; б) без учета реинвестирования.

Примерные задания для контрольной работы:

В-1 (теория)

1. Раскройте специфику процесса достижения рыночного равновесия на рынке недвижимости и ее влияние на управление портфелем недвижимости.
2. Изложите специфические особенности инвестиций в недвижимость; дайте сравнительную характеристику инвестиционной привлекательности недвижимости для профессиональных и институциональных инвесторов.
3. Дайте характеристику риска износа и старения, арендного и кредитного риска в качестве источников риска инвестирования в недвижимость.
4. Сравните процедуру расчета фактических и прогнозируемых доходов объектов недвижимости, а также фактической и прогнозируемой доходностей объектов недвижимости.

Зад.В1 (практика)

1. Средняя доходность портфеля составила 0,24; средняя безрисковая ставка 0,15. Стандартное отклонение портфеля 0,3; по рынку ? 0,2. Доходность рыночного портфеля 0,22. Рассчитайте значение коэффициента Шарпа для портфеля. Рассчитайте значение коэффициента Шарпа для аналогичного по степени риска портфеля, расположенного на линии рынка капитала. Оцените степень эффективности управления портфелем.
2. Сформировать портфель минимального риска из двух активов А и В при условии, что доходность портфеля должна быть не менее 8,9%, а коэффициент корреляции доходностей активов равен 0,18. Стандартное отклонение (сигма) актива А составляет 0,211; актива В ? 0,083. Доходность актива А оценивается на уровне 12%, актива В ? на уровне 5%.
3. Объект недвижимости был приобретен за 6100 ед. и продан через 4 года в 2,2 раза дороже. В течение периода владения собственник ежегодно получал арендную плату в размере 500 ед. в год. Рассчитайте ставку дохода инвестиций в недвижимость за период владения: а) с учетом реинвестирования; б) без учета реинвестирования.

Примерные задания для контрольной работы:

В-1 (теория)

1. Раскройте специфику процесса достижения рыночного равновесия на рынке недвижимости и ее влияние на управление портфелем недвижимости.
2. Изложите специфические особенности инвестиций в недвижимость; дайте сравнительную характеристику инвестиционной привлекательности недвижимости для профессиональных и институциональных инвесторов.
3. Дайте характеристику риска износа и старения, арендного и кредитного риска в качестве источников риска инвестирования в недвижимость.

4. Сравните процедуру расчета фактических и прогнозируемых доходов объектов недвижимости, а также фактической и прогнозируемой доходностей объектов недвижимости.

Зад.В1 (практика)

1. Средняя доходность портфеля составила 0,24; средняя безрисковая ставка 0,15. Стандартное отклонение портфеля 0,3; по рынку ? 0,2. Доходность рыночного портфеля 0,22. Рассчитайте значение коэффициента Шарпа для портфеля. Рассчитайте значение коэффициента Шарпа для аналогичного по степени риска портфеля, расположенного на линии рынка капитала. Оцените степень эффективности управления портфелем.
2. Сформировать портфель минимального риска из двух активов А и В при условии, что доходность портфеля должна быть не менее 8,9%, а коэффициент корреляции доходностей активов равен 0,18. Стандартное отклонение (сигма) актива А составляет 0,211; актива В ? 0,083. Доходность актива А оценивается на уровне 12%, актива В ? на уровне 5%.
3. Объект недвижимости был приобретен за 6100 ед. и продан через 4 года в 2,2 раза дороже. В течение периода владения собственник ежегодно получал арендную плату в размере 500 ед. в год. Рассчитайте ставку дохода инвестиций в недвижимость за период владения: а) с учетом реинвестирования; б) без учета реинвестирования.

3. Презентация

Тема 2

Форма проведения - презентация на основе современных мультимедийных средств результатов анализа рынка недвижимости г.Казани.

Цель настоящей работы заключается в освоении студентами методических основ и приобретении практических навыков по проведению анализа рынка недвижимости в процессе оценки стоимости недвижимости.

Зачет с оценкой

Вопросы к зачету с оценкой:

1. Инвестиционная привлекательность сегментов рынка недвижимости.
2. Анализ рынка недвижимости как основа управления портфелем недвижимости.
3. Функции рынка недвижимости в РФ.
4. Специфика ценообразования на рынке недвижимости РФ.
5. Специфика взаимодействия спроса и предложения на рынке недвижимости РФ.
6. Основные инвесторы и инвестиционные менеджеры на рынке недвижимости РФ.
7. Методы оценки риска портфеля недвижимости.
8. Методы оценки доходности портфеля недвижимости.
9. Практика применения инструментов инвестирования в недвижимость в РФ.
10. Оценка стоимости опциона на недвижимость.
11. Комбинированное использование заемного капитала и опциона на недвижимость: области применения, преимущества, методы оценки.
12. Оценка стоимости лизинга объектов недвижимости.
13. Механизмы использования права преимущественной аренды в инвестировании недвижимости.
14. Проблемы развития ипотечного кредитования в РФ и пути их решения.
15. Виды ипотечных кредитов и возможности их применения в РФ.
16. Использование ипотечно-инвестиционного анализа в обосновании инструментов инвестирования в недвижимость.
17. Основные принципы и этапы формирования портфеля недвижимости.
18. Использование методов формирования портфеля недвижимости в РФ.
19. Перспективы развития паевых инвестиционных фондов недвижимости в РФ.
20. Влияние ситуации на рынке капитала на рынок недвижимости РФ.
21. Анализ практики инвестирования в недвижимость на международных рынках.
22. Стратегическое и оперативное управление портфелем недвижимости.
23. Виды стратегий управления портфелем недвижимости.
24. Оценка эффективности управления портфелем недвижимости.
25. Современные модели оптимизации портфеля недвижимости.

6.4 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

В КФУ действует балльно-рейтинговая система оценки знаний обучающихся. Суммарно по дисциплине (модулю) можно получить максимум 100 баллов за семестр, из них текущая работа оценивается в 50 баллов, итоговая форма контроля - в 50 баллов.

Для зачёта:

56 баллов и более - "зачтено".

55 баллов и менее - "не зачтено".

Для экзамена:

86 баллов и более - "отлично".

71-85 баллов - "хорошо".

56-70 баллов - "удовлетворительно".

55 баллов и менее - "неудовлетворительно".

Форма контроля	Процедура оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций	Этап	Количество баллов
Семестр 5			
Текущий контроль			
Дискуссия	На занятии преподаватель формулирует проблему, не имеющую однозначного решения. Обучающиеся предлагают решения, формулируют свою позицию, задают друг другу вопросы, выдвигают аргументы и контраргументы в режиме дискуссии. Оцениваются владение материалом, способность генерировать свои идеи и давать обоснованную оценку чужим идеям, задавать вопросы и отвечать на вопросы, работать в группе, придерживаться этики ведения дискуссии.	1	10
Контрольная работа	Контрольная работа проводится в часы аудиторной работы. Обучающиеся получают задания для проверки усвоения пройденного материала. Работа выполняется в письменном виде и сдаётся преподавателю. Оцениваются владение материалом по теме работы, аналитические способности, владение методами, умения и навыки, необходимые для выполнения заданий.	2	20
Презентация	Обучающиеся выполняют презентацию с применением необходимых программных средств, решая в презентации поставленные преподавателем задачи. Обучающийся выступает с презентацией на занятии или сдаёт её в электронном виде преподавателю. Оцениваются владение материалом по теме презентации, логичность, информативность, способы представления информации, решение поставленных задач.	3	20
Зачет с оценкой	Зачёт нацелен на комплексную проверку освоения дисциплины. Обучающийся получает вопрос (вопросы) либо задание (задания) и время на подготовку. Зачёт проводится в устной, письменной или компьютерной форме. Оценивается владение материалом, его системное освоение, способность применять нужные знания, навыки и умения при анализе проблемных ситуаций и решении практических заданий.		50

7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

7.1 Основная литература:

1. Ипотечно-инвестиционный анализ: Учебное пособие / С.А.Баронин, В.С.Казейкин, И.В.Попова.; Под общ. ред. С.А.Баронина. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 176с.: 60x90 1/16 + (Доп. мат. znanium.com). - (ВО:Бакалавр.). (п) ISBN 978-5-16-006283-9 - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/369697>.
2. Управление в развитии недвижимости: Учебное пособие / Баронин С.А., Бижанов С., Бочкарев В.В.; Под ред. Баронина С.А. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014. - 182 с.: 60x88 1/16. - (Высшее образование: Бакалавриат) (Обложка) ISBN 978-5-16-009398-7 - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/437954>
3. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие / Е.А. Савельева. - М.: Вузовский учебник: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 336 с.: 60x90 1/16. (переплет) ISBN 978-5-9558-0291-6 - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/374963>

7.2. Дополнительная литература:

- 1) Рынок ценных бумаг: Учебник / Е.Б. Стародубцева. - М.: ИД ФОРУМ: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 176 с.: 60x90 1/16. - (Профессиональное образование). (переплет) ISBN 978-5-8199-0263-9 - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/407701>
- 2) Переходная экономика: основы денежной системы (Альтернативы капитализации городской недвижимости, включая земли) : учеб. пособие / В.А. Прорвич, В.Н. Кузнецов. ? М. : ИНФРА-М, 2019. ? 199 с. - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1026841>
- 3) Землеустройство и управление землепользованием: Учебное пособие / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014. - 203 с.: 60x90 1/16. - (Высшее образование: Бакалавриат). (переплет) ISBN 978-5-16-006618-9 - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/447222>

8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимых для освоения дисциплины (модуля)

Бюро оценки labrate.ru - - <http://www.labrate.ru>

Вестник оценщика appraiser.ru - <http://www.appraiser.ru>

Электронно-библиотечной системы Znanium.com - - <http://znanium.com>

9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)

Вид работ	Методические рекомендации
лекции	При изучении данной дисциплины практикуются использование лекций при изложении нового довольно объёмного и достаточно сложного материала с использованием приёмов активизации учебно-познавательной деятельности учащихся. Каждая тема содержит лекционный материал, список литературы для самостоятельного изучения, вопросы и задания для подготовки к семинарским и/или практическим занятиям, а также материалы для самостоятельной работы. Необходимо заранее обеспечить себя этими материалами и литературой или доступом к ним.
практические занятия	Практическое занятие по дисциплине является аудиторным занятием, в процессе которого преимущественно осуществляется контроль знаний, полученных студентом самостоятельно. В связи с этим такое занятие начинается либо с устного опроса, либо с тестирования. Также изучение практического материала по изучаемым темам.
самостоятельная работа	Подготовка к семинарскому занятию заключается в том, что бы до семинарского занятия изучить лекционный материал и указанные по теме литературные источники; выполнить задания для самостоятельной работы. Самостоятельно изучить основные проблемные моменты по изучаемой теме. Самостоятельная работа может осуществляться как во внеаудиторное время, так и на аудиторных занятиях в письменной или устной форме.
дискуссия	В начале каждого семинарского занятия преподаватель проводит устный опрос студентов о изучаемой теме, а также о ранее изученного материала. В связи с этим такое занятие начинается либо с устного опроса, либо с тестирования, которые могут проводиться: <ul style="list-style-type: none">- по лекционному материалу темы,- по литературным источникам, указанным по данной теме;- по заданиям для самостоятельной работы.
контрольная работа	В конце изучения комплекса тем проводится тематическая контрольная работа, которая является средством промежуточного контроля оценки знаний. Подготовка к ней заключается в повторении пройденного материала и повторном решении заданий, которые рассматривались на занятиях, а также в выполнении заданий для самостоятельной работы
презентация	Презентация - это документ или комплект документов, предназначенный для представления основных моментов по изучаемой теме, с выделением основных проблемных моментов. Цель презентации - донести до целевой аудитории полноценную информацию об объекте презентации в удобной форме. Презентация является одним из маркетинговых и PR инструментов.
зачет с оценкой	Дисциплина считается освоенной студентом, если он имеет положительные результаты промежуточного и текущего контроля. Подготовка к зачету является заключительным этапом изучения дисциплины и является средством текущего контроля. В процессе подготовки к зачету выявляются вопросы, по которым нет уверенности в ответе, либо ответ студенту не ясен. Данные вопросы можно уточнить у преподавателя на консультации.

10. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

Освоение дисциплины "Управление портфелем активов" предполагает использование следующего программного обеспечения и информационно-справочных систем:

Операционная система Microsoft Windows Professional 7 Russian

Пакет офисного программного обеспечения Microsoft Office 2010 Professional Plus Russian

Браузер Google Chrome

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "ZNANIUM.COM", доступ к которой предоставлен обучающимся. ЭБС "ZNANIUM.COM" содержит произведения крупнейших российских учёных, руководителей государственных органов, преподавателей ведущих вузов страны, высококвалифицированных специалистов в различных сферах бизнеса. Фонд библиотеки сформирован с учетом всех изменений образовательных стандартов и включает учебники, учебные пособия, учебно-методические комплексы, монографии, авторефераты, диссертации, энциклопедии, словари и справочники, законодательно-нормативные документы, специальные периодические издания и издания, выпускаемые издательствами вузов. В настоящее время ЭБС ZNANIUM.COM соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего образования (ФГОС ВО) нового поколения.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "Консультант студента", доступ к которой предоставлен обучающимся. Многопрофильный образовательный ресурс "Консультант студента" является электронной библиотечной системой (ЭБС), предоставляющей доступ через сеть Интернет к учебной литературе и дополнительным материалам, приобретенным на основании прямых договоров с правообладателями. Полностью соответствует требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего образования к комплектованию библиотек, в том числе электронных, в части формирования фондов основной и дополнительной литературы.

11. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю)

Освоение дисциплины "Управление портфелем активов" предполагает использование следующего материально-технического обеспечения:

Мультимедийная аудитория, вместимостью более 60 человек. Мультимедийная аудитория состоит из интегрированных инженерных систем с единой системой управления, оснащенная современными средствами воспроизведения и визуализации любой видео и аудио информации, получения и передачи электронных документов. Типовая комплектация мультимедийной аудитории состоит из: мультимедийного проектора, автоматизированного проекционного экрана, акустической системы, а также интерактивной трибуны преподавателя, включающей тач-скрин монитор с диагональю не менее 22 дюймов, персональный компьютер (с техническими характеристиками не ниже Intel Core i3-2100, DDR3 4096Mb, 500Gb), конференц-микрофон, беспроводной микрофон, блок управления оборудованием, интерфейсы подключения: USB, audio, HDMI. Интерактивная трибуна преподавателя является ключевым элементом управления, объединяющим все устройства в единую систему, и служит полноценным рабочим местом преподавателя. Преподаватель имеет возможность легко управлять всей системой, не отходя от трибуны, что позволяет проводить лекции, практические занятия, презентации, вебинары, конференции и другие виды аудиторной нагрузки обучающихся в удобной и доступной для них форме с применением современных интерактивных средств обучения, в том числе с использованием в процессе обучения всех корпоративных ресурсов. Мультимедийная аудитория также оснащена широкополосным доступом в сеть интернет. Компьютерное оборудование имеет соответствующее лицензионное программное обеспечение.

12. Средства адаптации преподавания дисциплины к потребностям обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья

При необходимости в образовательном процессе применяются следующие методы и технологии, облегчающие восприятие информации обучающимися инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья:

- создание текстовой версии любого нетекстового контента для его возможного преобразования в альтернативные формы, удобные для различных пользователей;
- создание контента, который можно представить в различных видах без потери данных или структуры, предусмотреть возможность масштабирования текста и изображений без потери качества, предусмотреть доступность управления контентом с клавиатуры;
- создание возможностей для обучающихся воспринимать одну и ту же информацию из разных источников - например, так, чтобы лица с нарушениями слуха получали информацию визуально, с нарушениями зрения - аудиально;
- применение программных средств, обеспечивающих возможность освоения навыков и умений, формируемых дисциплиной, за счёт альтернативных способов, в том числе виртуальных лабораторий и симуляционных технологий;
- применение дистанционных образовательных технологий для передачи информации, организации различных форм интерактивной контактной работы обучающегося с преподавателем, в том числе вебинаров, которые могут быть использованы для проведения виртуальных лекций с возможностью взаимодействия всех участников дистанционного обучения, проведения семинаров, выступления с докладами и защиты выполненных работ, проведения тренингов, организации коллективной работы;
- применение дистанционных образовательных технологий для организации форм текущего и промежуточного контроля;
- увеличение продолжительности сдачи обучающимся инвалидом или лицом с ограниченными возможностями здоровья форм промежуточной аттестации по отношению к установленной продолжительности их сдачи:

- продолжительности сдачи зачёта или экзамена, проводимого в письменной форме, - не более чем на 90 минут;
- продолжительности подготовки обучающегося к ответу на зачёте или экзамене, проводимом в устной форме, - не более чем на 20 минут;
- продолжительности выступления обучающегося при защите курсовой работы - не более чем на 15 минут.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО и учебным планом по направлению 38.04.02 "Менеджмент" и магистерской программе Бизнес и менеджмент .