

Содержание основных форм текущего контроля
по дисциплине Управление портфелем недвижимости
Направление подготовки, профиль Экономика, Оценка собственности
Учебный год 2018-2019
Курс 4

Вопросы к практическим занятиям

Тема 1. Анализ рынка недвижимости как основа управления портфелем недвижимости

Семинар в интерактивной форме.

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.

Тема 2. Недвижимость как актив для инвестирования

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.

Тема 3. Инструменты инвестирования в недвижимость

1. Собственный и заемный капитал.
2. Применение опционов в качестве инструмента инвестирования в недвижимость.
3. Использование права преимущественной аренды и лизинга в инвестировании недвижимости.

Тема 4. Использование ипотечного кредитования как инструмента инвестирования в недвижимость

1. Общая характеристика ипотеки и ипотечного кредитования.
2. Схемы ипотечного кредитования.
3. Виды ипотечных кредитов.

Тема 5. Сущность и основные характеристики портфеля недвижимости

1. Портфель недвижимости и основные принципы его формирования.
2. Формирование портфеля недвижимости как основа управления портфелем.
3. Методы определения уровня доходности и риска портфеля недвижимости.

Тема 6. Основные подходы к формированию портфеля недвижимости

1. Теоретические основы формирования портфеля недвижимости.
2. Методы формирования портфеля недвижимости.

Тема 7. Недвижимость в составе агрегированного портфеля инвестиций

1. Теоретические основы формирования агрегированного портфеля инвестиций
2. Влияние рынка капитала на рынок недвижимости.
3. Значение недвижимости как актива для инвестирования в агрегированном портфеле инвестиций.

Тема 8. Основные подходы к управлению портфелем недвижимости

1. Формирование стратегии управления портфелем недвижимости.
2. Оперативное управление портфелем недвижимости.
3. Оценка эффективности управления портфелем недвижимости.

Тема 9. Оптимизация портфеля недвижимости

1. Постановка задачи оптимизации портфеля недвижимости.
2. Экономико-математические модели оптимизации портфеля недвижимости

Тема 10. Управление развитием недвижимости (девелопмент)

1. Девелопмент: сущность, принципы.
2. Организационные формы проведения строительных работ.
3. Этапы девелопмента.

Тема 11. Управление девелоперским проектом

1. Предпроектная (прединвестиционная) стадия девелоперского проекта.
2. Инвестиционная стадия.
3. Завершение проекта.
4. Инструменты оценки девелоперского проекта.

Тема 12. Инвестиций в недвижимость на международных рынках
Занятие в интерактивной форме - представить развернутую сравнительную характеристику особенностей инвестирования в российскую и зарубежную недвижимость.

Примерные задания для контрольной работы:

В-1

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.
5. 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.
6. 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%.
7. 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.

Тема 1. Анализ рынка недвижимости как основа управления портфелем недвижимости

Семинар в интерактивной форме.

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

Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы. Состав группы – 3-4 чел.

Проведение анализа осуществляется студентами самостоятельно до начала занятия. Результаты анализа представляются в электронном виде (в виде презентации), а также в печатном виде.

На занятии производится презентация в формате MS Power Point и обсуждение результатов проведенного анализа.

Выполнение данного задания предусматривает проведение анализа следующих сегментов рынка недвижимости:

1. Жилая
2. Офисная
3. Торговая
4. Складская
5. Гостиничная

Каждый сегмент рынка должен быть проанализирован по состоянию на текущее время выполнения работы.

Итог занятия подводится преподавателем. Каждому студенту, участвовавшему в

подготовке, защите и обсуждении презентации, выставляется две оценки в текущий блок: первая - оценивается работа всей подгруппы (у всех членов подгруппы балл одинаковый), вторая – индивидуальная оценка в зависимости от качества и степени участия студента в подготовке, защите и обсуждении презентации.

Результаты проведенного анализа рынка недвижимости должны быть оформлены в формате А4 и сданы преподавателю. Обязательно наличие:

- титульного листа, содержащего наименование ВУЗа, кафедры, название работы, номер группы, состав подгруппы, фамилию проверяющего;

- содержания работы, которое включает подробное раскрытие следующих пунктов:

1) общую характеристику рассматриваемого сегмента, признаки классификации и критерии отнесения объектов к тому или иному классу (типу, виду, категории);

2) основные показатели по классам (типам, видам, категориям) с учетом местоположения:

- уровень цен (средняя цена, максимальная-минимальная), руб./кв.м. Здесь должны быть отдельно рассмотрены цена предложения по продаже и цена аренды;

- величина фактической доходности (%);

- соотношение спроса и предложения (отдельно аренда и продажа);

- степень насыщенности рынка (высокая-низкая);

3) оценку уровня риска по основным источникам риска (высокий.-низкий) в целом по сегменту, охарактеризовать источники риска для каждого подсегмента;

4) оценку степени ликвидности (высокая-низкая), факторы, ее определяющие;

5) определение основных тенденций и перспектив развития, потенциала роста доходности, обоснование наиболее привлекательного подсегмента, оценку привлекательности сегмента в целом (высокая, низкая, средняя) в целях инвестирования.

Систематизация материалов должна быть представлена с обязательным указанием использованного источника.

При защите выполненной работы раздаточный материал должен содержать все основные показатели и выводы в форме таблицы 1.

Таблица 1

Результаты анализа инвестиционной привлекательности рынка _____ недвижимости

Характеристика	Класс А	Класс В	Класс С	Класс Д
Уровень цен, руб./кв.м: продажа аренда				
Фактическая доходность, %				
Соотношение спроса и предложения				
Степень насыщенности рынка				
Ключевые факторы риска				
Степень ликвидности				
Потенциал роста доходности				
Наиболее привлекательный подсегмент				
Основные тенденции и перспективы развития сегмента				

Источники информации:

1) интернет-ресурс <http://irn.ru/>

2) интернет-ресурс <http://tatre.ru/>

3) интернет-ресурс <http://www.reportal.ru/>

4) интернет-ресурс <http://www.kazned.ru/>

5) публикации в средствах массовой информации.

Тема 12. Инвестиций в недвижимость на международных рынках

Семинар в интерактивной форме

Форма проведения - презентация на основе современных мультимедийных средств результатов исследования современных аспектов инвестирования на международных

рынках недвижимости.

Цель: представить развернутую сравнительную характеристику особенностей инвестирования в российскую и зарубежную недвижимость

Подготовка докладов в форме презентаций студентами и обсуждение вопросов, касающихся общей характеристики системы массовой оценки недвижимости в РФ и за рубежом, оценки кадастровой стоимости недвижимости в регионах РФ с использованием информации, размещенной на официальных интернет-сайтах саморегулируемых организаций оценщиков и других источников.

Выступление необходимо сопроводить презентацией в формате MS Power Point.

Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы. Состав группы – 2-3 чел.

Проведение исследования осуществляется студентами самостоятельно до начала занятия. На занятии производится презентация и защита полученных результатов.

Результаты анализа представляются в электронном виде (в виде презентации), а также в печатном виде.

Каждая презентация сопровождается обсуждением.

По результатам выступлений и выполнения заданий для самостоятельной работы студенты должны получить ответы на следующие вопросы:

1) Какова доходность по различным вариантам инвестирования в зарубежную недвижимость? Выделите основные источники доходов при различных вариантах инвестирования в зарубежную недвижимость.

2) Почему приобретение объектов недвижимости в Лондоне, Париже следует осуществлять в целях долговременного вложения средств?

3) В каких странах приобретение объектов недвижимости позволяет получить высокий доход в краткосрочном периоде? С чем это связано? Как Вы считаете, сохранится ли данная тенденция в перспективе?

4) Есть ли ограничения на покупку российской недвижимости иностранными инвесторами?

5) Каковы особенности покупки недвижимости на начальных этапах строительства в России?

6) Какие риски сопровождают инвестирование в зарубежную недвижимость?

7) Сформулируйте преимущества и недостатки инвестирования в зарубежную недвижимость?

Итог занятия подводится преподавателем. Каждому студенту, участвовавшему в подготовке, защите и обсуждении презентации, выставляется оценка в текущий блок в зависимости от качества и степени участия в подготовке, защите и обсуждении презентации.

Преподаватель



подпись

Левачкова С.Ю.

Ф.И.О

Зав. кафедрой



подпись

Сафиуллин А.Р.

Ф.И.О