

Приложение  
к рабочей программе дисциплины «Управление портфелем недвижимости»

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

**Фонд оценочных средств по дисциплине**  
**Управление портфелем недвижимости**

Направление подготовки: 38.03.01 Экономика

Специализация: Оценка бизнеса и рисков

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: очное

Язык обучения: русский

Год начала обучения по образовательной программе: 2019

**Автор(ы):** Левачкова С.Ю.

**СООТВЕТСТВИЕ КОМПЕТЕНЦИЙ ПЛАНИРУЕМЫМ РЕЗУЛЬТАТАМ ОБУЧЕНИЯ И КРИТЕРИЯМ ИХ  
ОЦЕНИВАНИЯ**

Код и наименование компетенции	Планируемые результаты обучения	Планируемые результаты обучения для данной дисциплины (практики)	Критерии оценивания результатов обучения				Оценочные средства
			Неуд.	Удовл.	Хорошо	Отлично	
<p><b>ПК 3</b> - способность выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в</p>	<p><b>Знать:</b> основные категории и процессы рынка недвижимости в целом, а также методологию формирования, управления и оптимизации портфеля недвижимости</p>	<p><b>Знать:</b> основные категории и процессы рынка недвижимости в целом, а также методологию формирования, управления и оптимизации портфеля недвижимости и уметь использовать полученные знания для решения практических ситуаций</p>	<p>Не знает основные категории и процессы рынка недвижимости в целом, а также методологию формирования портфеля недвижимости</p>	<p>Называет основные категории и процессы рынка недвижимости в целом, а также методологию формирования портфеля недвижимости</p>	<p>Называет основные категории и процессы рынка недвижимости в целом, а также методологию формирования и управления портфеля недвижимости</p>	<p>Называет основные категории и процессы рынка недвижимости в целом, делает анализ рынка недвижимости, а также методологию формирования, управления и оптимизации портфеля недвижимости с практической точки зрения</p>	<p>Вопросы к зачёту № 7-13, 16, 18, 24, 25 Устный опрос на практических занятиях по темам 2-11 Решение задач на практических занятиях. Задачи контрольной работы</p>

<i>организации стандартами</i>	<p><b>Уметь:</b>использовать методы определения уровня доходности и риска портфеля недвижимости и использовать полученные результаты в процессе формирования, управления и оптимизации портфеля недвижимости</p>	<p><b>Уметь</b>использовать современные методы определения уровня риска и доходности портфеля недвижимости, а также учитывать полученные результаты в процессе формирования, управления и оптимизации портфеля недвижимости</p>	<p>Не уметсамостоятельно выполнять расчеты по определению уровня риска и доходностипортфеля недвижимости.</p>	<p>Умеет самостоятельно выполнять расчеты по определению уровня риска и доходности портфеля недвижимости</p>	<p>Умеет самостоятельно выполнять расчеты по определению уровня риска и доходности портфеля недвижимости, а также делать выводы в процессе формирования портфеля недвижимости</p>	<p>Умеет самостоятельно выполнять расчеты по определению уровня риска и доходности портфеля недвижимости, а также использовать полученные результаты в процессе формирования, управления и оптимизации портфеля недвижимости</p>	
	<p><b>Владеть:</b>знаниями формирования, управления и оптимизации портфеля недвижимости и иметь представление о современных проблемах управления портфелем недвижимости, видеть направления решения указанных проблем</p>	<p><b>Владеть:</b>практическими знаниями формирования, управления и оптимизации портфеля недвижимости и иметь представление о современных проблемах управления портфелем недвижимости,уметь обосновывать пути решения данных проблем</p>	<p>Не владеет навыками самостоятельных расчетов необходимых для составления экономических разделов различных планов.</p>	<p>Частично владеет навыками самостоятельных расчетов необходимых для составления экономических разделов различных планов.</p>	<p>Свободно владеет навыками самостоятельного определения основных экономических показателей деятельности и тенденций развития предприятия</p>	<p>Свободно владеет навыками самостоятельного формирования, управления и оптимизации портфеля недвижимости и владеет навыками самостоятельного обоснования пути решения данных проблем</p>	

ПК 9 - способностью организовать деятельность малой группы, созданной для реализации конкретного экономического проекта	<p><b>Знать</b> основные категории и процессы рынка недвижимости; методологию формирования, управления и оптимизации портфеля недвижимости и уметь использовать полученные знания для решения практических ситуаций</p>	<p><b>Знать:</b> процедуру управления портфелем недвижимости и её информационное обеспечение; методологию формирования, управления и оптимизации портфеля недвижимости и уметь использовать полученные знания для решения практических ситуаций</p>	<p>Не знает понятийный аппарат, позволяющий характеризовать основные категории и процессы рынка недвижимости целыми особенностями управления портфелем недвижимости в частности;</p>	<p>Называет понятийный аппарат, позволяющий характеризовать основные категории и процессы рынка недвижимости целыми особенностями управления портфелем недвижимости в частности;</p>	<p>Называет основные категории и процессы рынка недвижимости и процедуры управления портфелем недвижимости</p>	<p>Называет методологию формирования, управления и оптимизации портфеля недвижимости и умеет использовать полученные знания для решения практических ситуаций</p>	<p>Вопросы к зачёту № 2, 14-19, 21 Защита презентаций и докладов по темам 1, 11</p>
	<p><b>Уметь</b> пользоваться современными методами определения уровня доходности и риска портфеля недвижимости, а также публично представлять результаты проведенных анализа портфеля недвижимости</p>	<p><b>Уметь</b> самостоятельно уметь пользоваться современными методами определения уровня доходности и риска портфеля недвижимости и использовать полученные результаты в процессе формирования, управления и оптимизации портфеля недвижимости</p>	<p>Не умеет самостоятельно проводить анализ рынка недвижимости</p>	<p>Умеет самостоятельно проводить анализ рынка недвижимости</p>	<p>Умеет самостоятельно анализировать информацию рынка недвижимости для применения в целях формирования портфеля недвижимости</p>	<p>Умеет самостоятельно пользоваться современными методами определения уровня доходности и риска портфеля недвижимости и использовать полученные результаты в процессе формирования, управления и оптимизации портфеля недвижимости</p>	

	<p><b>Владеть</b> навыками анализа рынка недвижимости и методами определения уровня доходности и риска портфеля недвижимости,</p>	<p><b>Владеть:</b>навыками анализа рынка недвижимости и методами определения уровня доходности и риска портфеля недвижимости и имеет представление о современных проблемах управления портфелем недвижимости</p>	<p>Не владеет инструментарием анализа и прогнозирования показателей для управления портфелем недвижимости</p>	<p>Частично владеет инструментарием анализа и прогнозирования показателей для управления портфелем недвижимости</p>	<p>Свободно владеет навыками самостоятельного анализа рынка недвижимости и методами определения уровня доходности и риска портфеля недвижимости</p>	<p>Свободно владеет навыками анализа рынка недвижимости и методами определения уровня доходности и риска портфеля недвижимости и имеет представление о современных проблемах управления портфелем недвижимости (в том числе недвижимости в составе агрегированного портфеля инвестиций) в Российской Федерации, видит направления решения указанных проблем.</p>	
--	---	--	---	---	---	--	--

# ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА И ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПРОВЕРКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

## I. Текущий контроль

### 1. Устный опрос

Количество баллов по БРС за эту форму контроля (из 50): 10

*Каждый студент должен в ходе практических занятий устно ответить два раза.*

*0 баллов: студент не может ответить на поставленный вопрос или дает неверный ответ*

*1-7 баллов: ответ студента не полный и недостаточно правильный, основанный только на материалах лекций*

*8-12 баллов: ответы на вопросы правильные, но недостаточно четкие, студент не использует данные из дополнительной литературы*

*13-10 баллов: студент грамотно использует полученные знания, ответ на вопрос полный, четкий и логичный, в ответе используется материал основной и дополнительной литературы*

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

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

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

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

4. Спрос на недвижимость и ее предложение. Индивидуализация и невзаимозаменяемость спроса на объекты недвижимости. Ценовые и неценовые факторы спроса и предложения на объекты 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**

1. Преимущества инвестиций в недвижимость на международных рынках. Специфика эффекта диверсификации, обусловленная различием факторов как систематического, так и несистематического рисков.

2. Специфические риски инвестирования в международную недвижимость: риск недостаточной информированности, страновой риск, валютный риск, риск малозначимых рынков.

### **Презентация**

Количество баллов по БРС за эту форму контроля (из 50): 20

Задания для занятий в интерактивной форме (презентация результатов исследований по темам 1, 12)

#### **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 PowerPoint 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) 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 PowerPoint.

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 долгосрочного 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.

*Контрольная работа (ПК-9-Навыки)*

Количество баллов по БРС за эту форму контроля (из 50): 20

**Каждый студент в ходе одной контрольной работы должен решить один вариант задания. Каждое задание содержит как теоретические вопросы, так и практические задачи. Теоретические ответы оцениваются максимум в 10 баллов, а решенные задачи с описанием всех формул и выводов в 10 баллов.**

Пример контрольной работы. Полный комплект контрольных работ хранится на кафедре.

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.

**II. Промежуточная аттестация ПК-1: Знания, Умения, Навыки; ПК-11: Знания, Умения, Навыки).**

Количество баллов по БРС за эту форму контроля: 50

Формой промежуточного контроля знаний является зачет. Зачет проводится на заключительном этапе изучения дисциплины в виде письменного задания.

Примерные вопросы к зачету

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.