

**Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

---

**Институт отраслевого менеджмента  
Факультет экономики недвижимости  
Кафедра Управления недвижимостью, проблем землепользования и ЖКХ**

Утверждена  
ученым советом РАНХиГС  
(в составе ОП ВО)  
Протокол № \_\_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**Б1.В.ДВ.5.1 УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСАМИ В ДЕВЕЛОПМЕНТЕ**

по направлению подготовки

38.04.02 Менеджмент

Направленность (профиль): Девелопмент недвижимости

Квалификация: Магистр

Форма обучения

Очная

Год набора - 2016

Москва, 2017г.

**Автор(ы)–составитель(и): БАЛАНДИНА О.А**

Заведующий кафедрой д.э.н. Богомольный Е.И.

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.....
2.	Объем и место дисциплины в структуре образовательной программы.....
3.	Содержание и структура дисциплины.....
4.	Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине (модулю) .....
5.	Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины.....
6.	Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся по дисциплине.....
6.1.	Основная литература.....
6.2.	Дополнительная литература.....
6.3.	Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы.....
6.4.	Нормативные правовые документы.....
6.5.	Интернет-ресурсы.....
6.6.	Иные источники.....
7.	Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы .....

# 1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения программы

1.1. Дисциплина Б1.В.ДВ.5.1 «Управление финансами в девелопменте» обеспечивает овладение следующими профессиональными компетенциями:

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-5	Владение методами экономического и стратегического анализа поведения экономических агентов и рынков в глобальной среде	ПК-5.2	Способность понимать подходы и методы управления финансами в девелопменте, систему управления жилищным фондом.

1.2. В результате освоения дисциплины у студентов должны быть сформированы:

ОТФ/ТФ (при наличии профстандарта)/ профессиональные действия	Код этапа освоения компетенции	Результаты обучения
Направлена на формирование трудовых функций по управлению деятельностью строительной организации и организации производственной деятельности строительной организации, включающих профессиональные действия по разработке и представлению для утверждения	ПК-5.2	<p><b>на уровне знаний:</b> методов экономического анализа деятельности строительной организации; подходов и принципов управления финансами в девелопменте ;основных видов ресурсов деятельности строительной организации, методов их оценки; способов и методов взаимодействия с собственниками имущества строительной организации; основных схем финансирования девелоперских проектов</p> <p><b>на уровне умений:</b> проводить анализ доступности различных источников и схем финансирования коммерческой и жилой недвижимости на разных стадиях жизненного цикла недвижимости (строительство, оборот, приобретение)</p> <p><b>на уровне навыков:</b> анализа и обоснования выбора схемы финансирования создания объекта недвижимости</p>

собственникам имущества организации стратегии строительной организации, по стратегическому и оперативному проектированию и планированию деятельности строительной организации, по координации направлений деятельности и оперативному перераспределению ресурсов строительной организации		
---	--	--

## 2. Объем и место дисциплины в структуре ОП ВО

Дисциплина Б1.В.ДВ.5.1 «Управление финансами в девелопменте» относится к вариативным дисциплинам обязательной части.

Глубокое усвоение материала обеспечивается сочетанием аудиторных занятий и самостоятельной работы студентов с литературой и интернет ресурсами. Основным видом учебных занятий наряду с лекциями, являются практические занятия, которые проводятся в виде деловых игр, группового проектного обучения, использования кейсов и работы в специально разработанных Таблицах-шаблонах в программе MICROSOFT EXEL.

Изучение дисциплины осуществляется в течение одного семестра – в 3 семестре.

По дисциплине осуществляется текущий и итоговый контроль в форме экзамена, выполняемого в компьютерном классе в программе MICROSOFT EXEL предусмотрен в 3 семестре.

*Общая трудоемкость дисциплины в зачетных единицах – 3, количество академических часов 108 часа.*

### Объем дисциплины

Вид учебных занятий и самостоятельная работа	Объем дисциплины (модуля), час.					
	Всего	Семестр (триместр), курс <sup>3</sup>				
		1	2	3	4	5

<i>Очная форма обучения</i>						
<b>Контактная работа обучающихся с преподавателем, в том числе:</b>		<b>28</b>			<b>28</b>	
лекционного типа (Л)		<b>8</b>			<b>8</b>	
лабораторные работы (практикумы) (ЛР)		<b>16</b>			<b>16</b>	
практического (семинарского) типа (ПЗ)		<b>4</b>			<b>4</b>	
<b>Самостоятельная работа обучающихся (СР)</b>		<b>44</b>			<b>44</b>	
<b>Промежуточная аттестация</b>	<b>форма</b>	<b>Э</b>			<b>Э</b>	
	<b>час.</b>	<b>36</b>			<b>36</b>	
<b>Общая трудоемкость (час. / з.е.)</b>		<b>108/3</b>			<b>108/3</b>	

### 3. Содержание и структура дисциплины

#### *Структура дисциплины*

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Объем дисциплины (модуля), час.				СР	Форма текущего контроля успеваемости <sup>4</sup> , промежуточной аттестации
		Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий				
			Л	ЛР	ПЗ		
Очная форма обучения							
Тема 1	Девелопмент как направление бизнеса.	16	2	4	-	10	О, К, Т, Э**
Тема 2	Цели финансового анализ в девелоперской деятельности. Практика применения	20	2	4	2	12	Т, Д, К
Тема 3	Практика в оценке последствий инвестиций в объекты недвижимость Поиск сбалансированных показателей	17	2	4	1	10	Д, К,Э
Тема 4	Практика применения в девелопменте. Выполнение практикума	19	2	4	1	12	Д, ДЗ, Т, РК,
Промежуточная аттестация		36					Тест
Всего:		108	8	16	4	44	

\*Формы текущего контроля: опрос (О), эссе (Э), коллоквиум (К), диспут (Д), домашнее задание (ДЗ), тестирование (Т), рубежный контроль (РК).

### *Содержание дисциплины*

№ раздела	Наименование раздела	Содержание раздела
1	Девелопмент как направление бизнеса.	Понятие «девелопмента»: виды девелоперской деятельности. Сущность предпринимательской деятельности данного направления: «fee-development», «speculative development», «build-to-suit». Основные этапы (фазы) девелоперского проекта. Продукты девелопмента.
2	Цели и методология финансового анализа Практика применения	Построение операционных, инвестиционных и финансовых ДП (денежный потоков) для финансовой модели оценки последствий инвестиций. Расчет инвестиционных показателей (NPV, IRR, срок окупаемости и других) на примере ‘case study’. Финансовый леввередж.
3	Практика в оценке последствий инвестиций в объекты недвижимости.  Осн. характеристики инвестиционно привлекательного объекта/проекта.	Финансовые методы оценки принятия управленческих решений при выборе проектов: ДДП, NPV IRR... Взгляд иностранных инвесторов на российские проекты недвижимости. Поиск сбалансированных показателей Применение данных показателей при оценке доли проекта с учетом различной структуры капитала и требуемой доходности инвестора.
4	Практика инвестиционный анализа: применение в девелопменте.	Выполнение практикума: Построение прогнозируемых операционных, инвестиционных и финансовых ДП (денежный потоков) для экспресс анализа последствий инвестирования в строительство жилого объекта недвижимости.

### 4. Материалы текущего контроля успеваемости и

## фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине

### 4.1. Формы и методы текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации.

4.1.1. В ходе реализации дисциплины Б1.В.ДВ.5.1 «Управление финансами в девелопменте» используются следующие методы текущего контроля успеваемости обучающихся:

при проведении занятий лекционного типа:

- лекция-визуализация, проблемная лекция;

при проведении занятий семинарского типа:

- практические задания;
- дискуссии;
- эссе;
- подготовка презентаций;
- подготовка докладов с использованием презентаций;

при проведении экзамена:

- тестирование.

4.1.2. Экзамен в виде теста

### 4.2. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся

#### Темы и содержание лекций

№ раздела	Название раздела	Тема	Кол-во часов
1	<i>Девелопмент как направление бизнеса.</i>	Понятие «девелопмента»: виды девелоперской деятельности. Сущность предпринимательской деятельности данного направления: «fee-development», «speculative development», «build-to-suit». Основные этапы (фазы) девелоперского проекта.	2
2	<i>Цели и методология финансового анализа Практика применения</i>	<i>Взгляд иностранных инвесторов на российские проекты недвижимости.</i> Поиск сбалансированных показателей Применение данных показателей при оценке доли проекта с учетом различной структуры капитала и требуемой доходности инвестора. Расчет реальной и номинальной ставок дисконтирования.	2



№ раздела	Название раздела	Тема	Кол-во часов
3	Практика в оценке последствий инвестиций в объекты недвижимости.  Осн. Характер-тики инвестиционно	<i>Финансовые методы оценки принятия управленческих решений: ДДП, NPV IRR... при принятии решений по оптимальным арендным ставкам, выбору форматов договоров, расчету реальной арендной ставки, «эскалации» ставки, системе скидок и «арендных каникул» для коммерческой недвижимости.</i>  <i>Взгляд иностранных инвесторов на</i>	2
4	<i>Практика инвестиционный анализа: применение в деvelopeмента</i>	<i>Методы построения прогнозируемых операционных, инвестиционных и финансовых ДП (денежный потоков). Особенности составляющих. Вариативность практического применения.</i>	2
	<b>ИТОГО</b>		<b>8</b>

### *Содержание практических занятий*

№ раздела	Тема	Кол-во часов
2	Оценка и анализ рисков проекта.  Практическое занятие: <i>Расчет ставки дисконтирования. Взгляд кредитора.</i>	2
3	Цели и задачи финансового анализа: “case study” (работа в группах имитация команды проекта).	2
4	Выполнение практикума. Построение прогнозируемых операционных, инвестиционных и финансовых ДП (денежный потоков) для экспресс анализа последствий инвестирования в строительство жилого объекта недвижимости. <u>MS EXEL, прикладные программы сквозного планирования на основе MS EXEL</u>	2
	<b>Итого:</b>	<b>6</b>

### *Самостоятельное изучение разделов дисциплины*

№ раздела	Вопросы, выносимые на самостоятельное изучение	Кол-во часов
--------------	--	-----------------

1	Обзор рынка девелоперских компаний. Пути развития данного направления. Отличительные особенности от рынка застройщиков пост. советского периода.	4
1	Требования и критерии профессиональных оценщиков, работающих в интересах инвесторов.	6
2	Прочие методы оценки для FCFE, расчет ставок дисконтирования, 3 подхода.	12
3	Инвестиционный анализ. Методология и практика применения. Практика построения денежных потоков для целей инвестиционного анализа. Выбор горизонтов планирования. Принцип «тройственной ограниченности» и его влияния на результат проекта.	10
4	Обоснование параметров для расчетов. Арендная политика.	6
4	Основные показатели эффективности при создании гостиничной недвижимости. Особенности реализации проектов рекреационной недвижимости и проектов совмещенных площадей.	6
4	Обоснование параметров ДП для планирования девелоперской деятельности.	6
	Итого:	44

***Вопросы для самопроверки и рекомендуемая литература***

<b>№ раздела</b>	<b>Вопросы для самопроверки</b>	<b>Список рекомендуемой литературы</b>
1	<p>1. Выберите, на Ваш взгляд, определение «девелопмента» наиболее точно отражающее его сущность. Объясните вашу точку зрения.</p> <p>а. - это любая деятельность связанная с изменениями объекта недвижимости приводящая к увеличению его стоимости.</p> <p>б. - это управление строительством.</p> <p>с. - это предпринимательская деятельность, связанная с созданием объекта недвижимости, реконструкцией или изменением существующего здания или земельного участка, приводящая к увеличению их стоимости</p> <p>д. - это продюсерство. Можно провести параллель со съемочной площадкой: режиссер – это архитектор. Продюсер – это «девелопер». Это человек (компания) который сует свой нос во все дела и имеет на это право, потому что он взял у кого-то деньги, которые обязательно надо вернуть.</p> <p>е. Это качественное преобразование недвижимости, обеспечивающее возрастание ее стоимости.</p> <p>ф. это профессиональная деятельность по организации</p>	<p>Основная литература: №№ 1, 2,3 + <i>разд. материал</i></p> <p>Дополнительная литература: №№ 1, 3, Интернет ресурсы</p>

	<p>процессов «девелопмента».</p> <p>2. Какие виды «девелопмента» вы знаете?</p> <p>3. Какие этапы «девелопмента» вы знаете?</p> <p>4. Обоснуйте «Управление проектом, на мой взгляд, – это</p> <p>a.. - управление процессом создания улучшений объекта недвижимости...</p> <p>b. - управление командой проекта.</p> <p>c. - применение знаний, навыков, инструментов и методов для планирования и реализации действий, направленных на достижение поставленной цели в рамках проектных требований.</p> <p>d. управление составом, качеством, стоимостью, рисками и временем, отведенным на проект.»</p>	
2	<p><b>1. Чистым операционным доходом можно назвать:</b></p> <p>a. Результат прогнозирования разницы между всеми денежными доходами объекта недвижимости и всеми эксплуатационными расходами, необходимыми для того, чтобы этот объект собственности обеспечивал поток доходов.</p> <p>b. Результат прогнозирования разницы между всеми денежными доходами объекта недвижимости и всеми эксплуатационными расходами, включая затраты на реконструкцию объекта, необходимыми для того, чтобы этот объект собственности обеспечивал поток доходов.</p> <p>c. Планируемую разницу между прогнозируемым спросом на сдаваемую в аренду недвижимость и прогнозируемыми расходами, необходимыми для эксплуатации и управления этим объектом недвижимости.</p> <p>d. Разницу между всеми фактическими денежными потоками объекта собственности и всеми ожидаемыми денежными расходами, идущими на обеспечение потока доходов от эксплуатации объекта недвижимости.</p> <p><b>2. Доходность от вложений в недвижимость обычно выше, чем доходность от вложения на депозитные вклады в банки потому что:</b></p> <p>a. Выше риск</p> <p>b. Меньшая ликвидность</p> <p>c. Затраты на управление</p> <p>d. Все вышеперечисленное</p> <p><b>3. Если стоимость объекта недвижимости должна</b></p>	<p>Основная литература: №№ 1, 2,3 + разд. материал</p>

	<p><b>возрасти и при этом чистый операционный доход не падает, то общая ставка капитализации:</b></p> <p>a. Та же, что и доходность на инвестиции</p> <p>b. Выше доходности на инвестиции</p> <p>c. Ниже доходности на инвестиции</p> <p>d. Ничто из вышеперечисленного.</p>	
3	<p><b>1. Сокращение бюджета на редевелопмент объекта приводит к:</b></p> <p>a. Увеличению NPV проекта</p> <p>b. Увеличению IRR проекта</p> <p>c. Уменьшению продажной цены</p> <p>d. Уменьшению затратной части проекта</p> <p><b>2. Сколько инвестор будет готов заплатить за объект недвижимости, чтобы получать \$600 000 в год в течение 30 лет, если он рассчитывает на доходность 15% годовых?</b></p> <p>a. \$3 940 000</p> <p>b. \$47 452 000</p> <p>c. \$79 454 000</p> <p>d. \$1 973 000</p> <p><b>3. В каком случае NPV проекта равно нулю?</b></p> <p>a. Если ставка дисконтирования равна IRR проекта</p> <p>b. Если расходы превышают доходы по проекту</p> <p>c. Если сумма расходов равна сумме доходов</p> <p>d. Если ставка дисконтирования равна PI</p>	<p>Основная литература: №№ 1, 2,3 + разд. материал</p> <p>Дополнительная литература: №№ 4, 5, 7</p>
4	<p><b>1. Для целей инвестиционного анализа различают следующие денежные потоки:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Финансовый ДП, Инвестиционный ДП, Операционный денежный поток, ДП от продаж</li> <li>○ Инвестиционный ДП, Операционный денежный поток, ДП от продаж</li> <li>○ Операционный денежный поток, Финансовый ДП, Инвестиционный ДП</li> <li>○ Инвестиционный ДП, Финансовый ДП, ДП от продаж</li> </ul> <p><b>2. Инвестор должен выбрать для покупки одно из 3-х офисных зданий. Он собирается владеть зданием в течение следующих 10 лет, а потом продать его. Ставка капитализации для всех зданий равна 11%. Доходность инвестора составляет 25% годовых. Какое</b></p>	<p>Основная литература: №№ 1, 2,3 + разд. материал</p> <p>Дополнительная литература: №№ 2,3.</p>

	<p><b>из 3-х зданий предпочтет инвестор?</b></p> <p>а. Здание №1: Цена – \$2 600 000. Сдано в аренду и приносит \$700 000 чистого дохода ежегодно.</p> <p>б. Здание №2: Цена – \$2 000 000. Сдано в аренду и приносит \$600 000 чистого дохода ежегодно.</p> <p>с. Здание №3: Цена – \$1 800 000. Сдано в аренду и приносит \$550 000 чистого дохода ежегодно.</p> <p>д. Откажется от всех 3-х</p>	
--	--	--

### 4.3. Оценочные средства для промежуточной аттестации.

#### 4.3.1. Формируемые компетенции

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-5	Владение методами экономического и стратегического анализа поведения экономических агентов и рынков в глобальной среде	ПК-5.2	Способность понимать подходы и методы управления финансами в девелопменте, систему управления жилищным фондом.

#### 4.3.2 Типовые оценочные средства

##### Вопросы тестов к экзамену

##### по дисциплине «Управление финансами в девелопменте»

Экзамен проводится в виде выполнения задания

в MS EXEL, прикладные программы сквозного планирования на основе MS EXEL

Для подготовки к экзамену рекомендовано использовать вопросы для самоподготовки и проверки и обязательное выполнение текущих практических заданий для выработки необходимого для успешного выполнения экзаменационного задания навыка.

Пример экзаменационного задания приведен в приложении

Текущая аттестация по дисциплине «Управление финансами в девелопменте» проводится в форме опроса и контрольных мероприятий (эссе, тестирования, прочее) по оцениванию фактических результатов обучения студентов и осуществляется ведущим преподавателем.

Объектами оценивания выступают:

- учебная дисциплина (активность на занятиях, своевременность выполнения различных видов заданий, посещаемость всех видов занятий по аттестуемой дисциплине);
- степень усвоения теоретических знаний;
- уровень овладения практическими умениями и навыками по всем видам учебной работы;
- результаты самостоятельной работы.

Активность студента на занятиях оценивается по его выступлениям по вопросам практических занятий, на дискуссиях, диспутах, круглых столах, кейс-методах, проектах.

Кроме того, оценивание студента проводится на *контрольной неделе* в соответствии с распоряжением проректора по учебной работе. Оценивание студента на контрольной неделе проводится преподавателем независимо от наличия или отсутствия студента (по уважительной или неуважительной причине) на занятии. Оценка носит комплексный характер и учитывает достижения студента по основным компонентам учебного процесса за текущий период.

Оценивание студента на занятиях осуществляется с использованием балльно-рейтинговой системы в соответствии с технологической картой дисциплины. Оценивание студента на контрольной неделе также осуществляется по балльно-рейтинговой системе с выставлением оценок в ведомости и указанием количества пропущенных занятий.

**Промежуточная аттестация студентов.** Промежуточная аттестация студентов по дисциплине проводится в соответствии с Уставом Академии, Положением о промежуточной аттестации студентов по программам ВПО. Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в соответствии с Учебным планом в 3 семестре в форме экзамена. Студенты допускаются к экзамену по дисциплине в случае выполнения им учебного плана по дисциплине: выполнения всех заданий и мероприятий, предусмотренных программой дисциплины п.5.2. (по формам текущего контроля) или выполненных эссе. В случае наличия учебной задолженности студент отрабатывает пропущенные занятия в соответствии с требованиями, указанными в п. 8.3. Экзамен принимает лектор. Оценка знаний студента экзамене носит комплексный характер, является балльной и определяется его:

выполнением экзаменационного задания в MS EXEL, прикладные программы сквозного планирования на основе MS EXEL

- учебными достижениями в семестровый период.

Знания, умения, навыки студента на экзамене оцениваются оценками: «отлично» – 5, «хорошо» – 4, «удовлетворительно» – 3, «неудовлетворительно» – 2. Кроме того, студенту выставляется оценка в соответствии с балльно-рейтинговой системой. Основой для определения оценки служит уровень усвоения студентами материала, предусмотренного данной рабочей программой.

### **Показатели и критерии оценивания компетенций по этапам их формирования**

Наименование темы (раздела)	Показатели оценивания	Критерии оценивания	Оценка (баллы)
--------------------------------	--------------------------	------------------------	-------------------

Девелопмент как направление бизнеса.	Активное участие в семинаре	Степень усвоения материала	20
Цели финансового анализ в девелоперской деятельности. Практика применения	Активное участие в семинаре	Степень усвоения материала	20
Практика в оценке последствий инвестиций в объекты недвижимости Поиск сбалансированных показателей	Активное участие в семинаре	Степень усвоения материала	20
Практика применения в девелопменте. Выполнение практикума	Активное участие в семинаре	Степень усвоения материала	20
Экзамен			20
Итого			100

Оценивание студента на экзамене по дисциплине :

Баллы (рейтинговой оценки), %	Оценка	Требования к знаниям
100-81	5, «отлично»	<p>– Оценка «отлично» выставляется студенту, если он глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает его на экзамене, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний, причем не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, использует в ответе материал монографической литературы и интернет ресурсов, правильно обосновывает принятое решение.</p> <p>– Учебные достижения в семестровый период и</p>

		результатами рубежного контроля демонстрируют высокую степень овладения программным материалом.
80-61	4, «хорошо»	<p>– Оценка «хорошо» выставляется студенту, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения при решении практических вопросов и задач, владеет необходимыми навыками и приемами их выполнения.</p> <p>– Учебные достижения в семестровый период и результатами рубежного контроля демонстрируют хорошую степень овладения программным материалом.</p>
60-41	3, «удовлетворительно»	<p>– Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если он имеет знания только основного материала, но не усвоил его деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, испытывает затруднения при выполнении практических работ.</p> <p>– Учебные достижения в семестровый период и результатами рубежного контроля демонстрируют достаточную (удовлетворительную) степень овладения программным материалом.</p>
40-0	2, «неудовлетворительно»	<p>– Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, который не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы. Как правило, оценка «неудовлетворительно» ставится студентам, которые не могут продолжить обучение без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.</p> <p>– Учебные достижения в семестровый период и результатами рубежного контроля демонстрировали</p>



		не высокую степень овладения программным материалом по минимальной планке.
--	--	--

### ***Виды и формы отработки пропущенных занятий***

Студент, пропустивший два занятия подряд, допускается до последующих занятий на основании допуска.

Студент, пропустивший лекционное занятие, обязан предоставить конспект соответствующего раздела учебной и монографической литературы (основной и дополнительной) по рассматриваемым вопросам в соответствии с программой дисциплины.

Студент, пропустивший семинарское занятие, отрабатывает его в форме реферативного конспекта соответствующего раздела учебной и монографической литературы (основной и дополнительной) по рассматриваемым на семинарском занятии вопросам в соответствии с программой дисциплины или в форме, предложенной преподавателем.

## **4.4. Методические материалы**

### **\*Кейсовое задание**

**Обосновать и произвести расчет ставки эксплуатационных затрат на Объекте (ОРЕХ) коммерческой недвижимости используя исходные данные и шаблон-таблицу EXEL.**

**Объект совмещенных площадей офисно-торговый комплекс. Офисная часть классифицируемая В+. На рынок Объект вышел в 2014 году.**

#### **Описание объекта**

Исходные данные: 9 этажное здание в стиле HI TECH+ 2 подземных этажа парковки. На первом наземном этаже торговая зона с дебаркадерами.

Общая (полезная включая техн. помещения, лестницы и вестибюли) площадь объекта: 28 000 м<sup>2</sup>

Площадь (коммерческая) офисной части (по ВОМА): 18 000 м<sup>2</sup>

Коэффициент нагрузки (не более) 12%

Площадь подземной парковки, используемой только офисными арендаторами включена в общую площадь офисной части.

Общая площадь торговой части: 4 500 м<sup>2</sup> (включая зону дебаркадеров).

Коммерческая площадь торговой части: 3 000 м<sup>2</sup>

### **Дополнительная информация по Организации управления на объекте:**

Офис управления на Объекте представлен командой собственника в кол-ве 5 человек:

Управляющий, юрист, бухгалтер, главный инженер (он же технический директор) и менеджер по аренде – подчиняется непосредственно Управляющему. Все остальные услуги организованы посредством сторонних подрядчиков. Техническую эксплуатацию Здания в целом оказывает профессиональная УК. Дополнительно в ее обязанности входит организация контроля доступа («ресепшн» совместно со службой охраны – отдельное юр лицо). Организация работы подземной парковки, разгрузочно-погрузочных работ, вывоза мусора и работу прескомпактора...).

Центральная диспетчерская служба.

В офисной части задания располагается зона ресепшн. Часы работы офисной части с 9 до 19 часов в будни дни.

Рекламные поверхности: 3 в торговом центре

Физическая охрана: 8 постов + 1 старший смены, 2 поста в мониторинг 2 поста в подземной парковке, 3 поста в офисной зоне и 1 пост в торговой зоне.

Подъемное оборудование:

Лифты 6 штук в офисном центре

Эскалаторы 2 шт. в торговой зоне.

## **5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

Преподаватель информирует обучающихся о применяемой системе текущего контроля успеваемости на первом занятии, а также доводит до обучающихся информацию о результатах текущего контроля успеваемости во время аудиторных занятий и консультаций.

Текущий контроль успеваемости проводится в письменной и устной формах.

Практические занятия дисциплины предполагают их проведение в различных формах с целью выявления полученных знаний, умений, навыков и компетенций с проведением контрольных мероприятий. С целью обеспечения успешного обучения студент должен готовиться к лекции, поскольку она является важнейшей формой организации учебного процесса, поскольку:

- знакомит с новым учебным материалом;
- разъясняет учебные элементы, трудные для понимания;
- систематизирует учебный материал;
- ориентирует в учебном процессе.

Подготовка к лекции заключается в следующем:

- внимательно прочитайте материал предыдущей лекции;
- узнайте тему предстоящей лекции (по тематическому плану, по информации лектора);
- ознакомьтесь с учебным материалом по учебнику и учебным пособиям;
- постарайтесь уяснить место изучаемой темы в своей профессиональной подготовке;
- запишите возможные вопросы, которые вы зададите лектору на лекции.

Подготовка к практическим занятиям:

- внимательно прочитайте материал лекций, относящихся к данному семинарскому занятию, ознакомьтесь с учебным материалом по учебнику и учебным пособиям;
- выпишите основные термины;
- ответьте на контрольные вопросы по семинарским занятиям, готовьтесь дать развернутый ответ на каждый из вопросов;
- уясните, какие учебные элементы остались для вас неясными и постарайтесь получить на них ответ заранее (до семинарского занятия) во время текущих консультаций преподавателя;

- готовиться можно индивидуально, парами или в составе малой группы, последние являются эффективными формами работы;
- рабочая программа дисциплины в части целей, перечню знаний, умений, терминов и учебных вопросов может быть использована вами в качестве ориентира в организации обучения.

Подготовка к экзамену. К экзамену необходимо готовиться целенаправленно, регулярно, систематически и с первых дней обучения по данной дисциплине. Попытки освоить дисциплину в период экзаменационной сессии, как правило, показывают не слишком удовлетворительные результаты. В самом начале изучения учебной дисциплины познакомьтесь со следующей учебно-методической документацией:

- программой дисциплины;
- перечнем формируемых знаний и умений, которыми студент должен овладеть;
- тематическими планами лекций, семинарских занятий;
- контрольными мероприятиями;
- учебником, учебными пособиями по дисциплине, а также электронными ресурсами;
- перечнем вопросов к экзамену.

После этого у вас должно сформироваться четкое представление об объеме и характере знаний и умений, которыми надо будет овладеть по дисциплине. Систематическое выполнение учебной работы на лекциях и практических занятиях позволит успешно освоить дисциплину и создать хорошую базу для сдачи экзамена.

Обучающиеся обязаны посещать все предусмотренные учебным планом занятия и присутствовать на всех мероприятиях текущего контроля успеваемости, предусмотренных рабочей программы дисциплины.

Обучение лиц с ограниченными возможностями здоровья осуществляется с учетом индивидуальных психофизических особенностей, а для инвалидов также в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида. Для лиц с нарушением слуха возможно предоставление информации визуально (краткий конспект лекций, основная и дополнительная литература), на лекционных и практических занятиях допускается присутствие ассистента.

Оценка знаний студентов на практических занятиях осуществляется на основе письменных конспектов ответов на вопросы, письменно выполненных практических заданий. Доклад так же может быть предоставлен в письменной форме (в виде реферата), при этом требования к содержанию остаются теми же, а требования к качеству изложения материала (понятность, качество речи, взаимодействие с аудиторией и т. д.) заменяются на соответствующие требования, предъявляемые к письменным работам (качество оформления текста и списка литературы, грамотность, наличие иллюстрационных материалов и т.д.).

Промежуточная аттестация для лиц с нарушениями слуха проводится в письменной форме, при этом используются общие критерии оценивания. При необходимости, время подготовки на экзамене может быть увеличено.

Для лиц с нарушением зрения допускается аудиальное предоставление информации, а также использование на лекциях звукозаписывающих устройств. Допускается присутствие на занятиях ассистента, оказывающего обучающимся необходимую техническую помощь. Оценка знаний студентов на семинарских занятиях осуществляется в устной форме (как ответы на вопросы, так и практические задания).

Промежуточная аттестация для лиц с нарушением зрения проводится устно, при этом текст заданий предоставляется в форме, адаптированной для лиц с нарушением зрения (укрупненный шрифт), при оценке используются общие критерии оценивания. При необходимости, время подготовки на экзамене может быть увеличено.

Лица с нарушениями опорно-двигательного аппарата не нуждаются в особых формах предоставления учебных материалов. Однако, с учетом состояния здоровья часть занятий

может быть реализована дистанционно (при помощи сети «Интернет»). Так, при невозможности посещения лекционного занятия студент может воспользоваться кратким конспектом лекции. При невозможности посещения практического занятия студент должен предоставить письменный конспект ответов на вопросы, письменно выполненное практическое задание. Доклад так же может быть предоставлен в письменной форме (в виде реферата), при этом требования к содержанию остаются теми же, а требования к качеству изложения материала (понятность, качество речи, взаимодействие с аудиторией и т. д.) заменяются на соответствующие требования, предъявляемые к письменным работам (качество оформления текста и списка литературы, грамотность, наличие иллюстрационных материалов и т.д.).

Промежуточная аттестация для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата проводится на общих основаниях, при необходимости процедура экзамена может быть реализована дистанционно (например, при помощи программы Skype). Для этого по договоренности с преподавателем студент в определенное время выходит на связь для проведения процедуры экзамена. В таком случае вопросы к экзамену и практическое задание выбираются самим преподавателем.

## **6. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине**

### **6.1. Основная литература**

1. Молокова Е.И. Бюджетирование в системе управления финансами организации Вузовское образование 2013 <http://www.iprbookshop.ru/11393>
2. Кеменов А.В. Управление денежными потоками строительных организаций ИТКОР 2012 <http://www.iprbookshop.ru/8377>
3. Шуляк П.Н. [Электронный ресурс]: учебник для бакалавров/ Шуляк П.Н., Белотелова Н.П., Белотелова Ж.С.— Электрон. текстовые данные.— М.: , 2015.— 383 с.— Режим доступа: Финансы Дашков и К 2015 <http://www.iprbookshop.ru/14116>

### **6.2. Дополнительная литература**

1. Кириченко Т.В. Финансовый менеджмент Дашков и К 2014 <http://www.iprbookshop.ru/11000>
2. Управление офисными зданиями.- НП «Гильдия управляющих и девелоперов».
3. Девелопмент торговой недвижимости в России./К.Кульц, Т.Матюшина, А.Панфилов и др. – М.: Издательский дом «Mall Publishing House», 2012.
4. Лимитовский М.А. Инвестиционные проекты и реальные опционы на развивающихся рынках. – М.: «Издательство Юрайт», 2011. – 464 с.
5. Назайкин А.Н. Недвижимость. Как ее рекламировать. – М.: Вершина, 2011. – 264 с.
6. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Изд-во «МКС», 2010. – 422 с.
7. Стерник Г.М., Стерник С. Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2011. – 606 с.
8. Система экспертиз и оценка объектов недвижимости. Учебное пособие /Под общ. ред. С.Н. Булгакова. – М.: Изд-во «Архитектура-С», 2011. – 352 с.
9. Хруцкий В.Е., Гамаюнов В.В. Внутрифирменное бюджетирование: Настольная книга по постановке финансового планирования. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 464 с.
10. Шмитц А., Бретт Д. Анализ рынка недвижимости: Метод Case Study. –Urban Land Institute, Building Media Group. -

### **6.3. Интернет ресурсы**

[www.cre.ru](http://www.cre.ru)

[www.rbk.ru](http://www.rbk.ru)

[www.arendator.ru](http://www.arendator.ru)

[http://ozenka-biznesa.narod.ru/Main/bsn\\_51.htm](http://ozenka-biznesa.narod.ru/Main/bsn_51.htm)

<http://lawfirm.ru/public/> - Корпоративный юрист

[www.bpn.ru](http://www.bpn.ru)

### **6.4. Перечень информационных технологий, программного обеспечения и справочных систем**

1. [www.rbk.ru](http://www.rbk.ru) / - Информационное агентство «РосБизнесКонсалтинг»
2. [www.rambler.ru](http://www.rambler.ru) / - Поисковая система
3. [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru) / - Поисковая система
4. [www.busineslearning.ru](http://www.busineslearning.ru) / - Система дистанционного бизнес образования
5. [www.test.specialist.ru](http://www.test.specialist.ru) / - Центр компьютерного обучения МГТУ им. Н. Э. Баумана
6. <http://www.consultant.ru/> - Консультант плюс
7. <http://www.garant.ru/> - Гарант

### **7. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы**

Специальные помещения представляют собой учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы и помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования. Специальные помещения укомплектованы специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Для проведения занятий лекционного типа предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации, соответствующие рабочим учебным программам дисциплин.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации.

Академия проводит постоянную работу по созданию и системному улучшению условий получения образования людьми с ограниченными возможностями здоровья. В настоящее время здания и территории Академии оснащены лифтами для перевозки инвалидов в колясках, порядка 80% аудиторий и компьютерных классов имеют двери, соответствующие требованиям нормативов, оборудованы пандусы при входе в здания, а также внутри учебных корпусов и общежития, имеются специальные туалеты.

Каждый обучающийся в течение всего периода обучения обеспечен индивидуальным неограниченным доступом к нескольким электронно-библиотечным системам (электронным библиотекам) и к электронной информационно-образовательной среде организации.

Электронно-библиотечная система (электронная библиотека) и электронная информационно-образовательная среда обеспечивают возможность доступа обучающегося из любой точки, в которой имеется доступ к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», как на территории организации, так и вне ее.

Академия обеспечена необходимым комплектом лицензионного программного обеспечения.

Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ), в том числе в случае применения электронного обучения, дистанционных образовательных технологий, к современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам.

Обучающиеся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья обеспечены печатными и (или) электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

Организован доступ к следующим электронным ресурсам:

[Bloomberg](#)

[EBSCO Publishing](#)

[eLIBRARY.RU](#)

[Emerging Markets Information Service](#)

[Google Scholar \(Google Академия\)](#)

[IMF eLibrary](#) -

[JSTOR](#)

[New Palgrave Dictionary of Economics - Электронный словарь.](#)

[OECD iLibrary](#)

[Oxford Handbooks Online](#)

[Polpred.com Обзор СМИ](#)

[Science Direct - Журналы издательства Elsevier по экономике и эконометрике, бизнесу и финансам, социальным наукам и психологии, математике и информатике;](#)

[SCOPUS](#)

[Web of Science](#)

[Wiley Online Library](#)

[World Bank Elibrary](#)

[Архивы научных журналов NEICON](#)

[Интернет-сервис «Антиплагиат»](#)

[Система Профессионального Анализа Рынков и Компаний «СПАРК»](#)

[ЭБС Издательства "Лань"](#)

[ЭБС Юрайт](#)

[Электронная библиотека Издательского дома «Гребенников»](#)

**Приложение:** Образец кейс задания на выполнение расчетов тестов.

**Пример экзаменационного задание по курсу:**

*Магистратура, ФЭН, 2015. Преподаватель: Баландина К.А. \_\_\_\_\_ дата, время*

Исходные параметры для построения потоков для первичного инвестиционного анализа проекта создания жилой недвижимости в Подмосковье.

**Место реализации проекта: Одинцовский район, Московской области.**

Застройщик: ЗАО XXXXXXXX ранее реализовал 3 похожих проекта в Подмосковье.

17 жилых этажей - 2 секции (подъезда)

Общая площадь 15700 м<sup>2</sup>

Общая площадь квартир (коммерческая) – 12138

Общая площадь не жилого цокольного этажа 930 м<sup>2</sup>, Коммерческая (в аренду в продажу в зависимости)

1 комнатных квартир: 102 площадь общая 4590 (45 м<sup>2</sup>)

2 комнатных квартир : 68, площадь общая 2040 ( 60 м<sup>2</sup>) 2448 72 м<sup>2</sup>

Трехкомнатных квартир : 34 площадь общая 3060 (90м<sup>2</sup>)

Стоимость создания одного 1 м. общей площади определена: 29500 рублей

Площадь участка в аренде на 3 года (на период строительства): 0,7 га – 6300 000 рублей в год

Собственные средства девелопера – собственника проекта: 60 млн рублей.

Затраты на организацию продаж - 3% от объема продаж в периоде включая маркетинг.

Управление проектом 1.5% от СМР

Изыскания и проектирование – 12 500 000

Сети 19 400 000

Планируется привлечь к со финансированию дольщиков и средства кредитного учреждения.

*Исходные данные для планирования:*

1. Подготовительная фаза – 9 месяцев
2. Строительство с благоустройством – 12 месяцев.
3. Дополнительная информация по рынку: средняя стоимость жилых помещений в многоквартирных монолитных домах без отделки оценена на уровне 45-50 тыс. рублей м2 на стадии строительства и 60-70 тыс. рублей после сдачи в эксплуатацию.
4. Стоимость аренды коммерческих помещений под размещение торговли оценена как 15 тыс. рублей м2/год. Без учета операционных расходов.

Регламент выполнения:

Проанализируйте данные проекта.

Составьте список допущений по

- срокам реализации подготовительной и инвестиционной фаз проекта:
- формату взаимоотношений с дольщиками
- срокам и условиям привлечения заемных средств кредитного учреждения стратегии и объемам продаж по периодам (можно на отдельном листе в EXEL файле ) в том числе для коммерческой недвижимости

---

Определите общий объем затрат проекта и структуру финансирования заполните соответствующие графы в используемом файле.

---

Постройте все прогнозные потоки проекта СТРОГО на основании Ваших допущений  
Определите объемы заемного финансирования и заполните соответствующие графы в финансовых потоках.

Определите ликвидационную стоимость проекта по методу бесконечной ренты (*где применимо*).

Постройте в дополнительной графе FCFE – свободный денежный поток для Собственника проекта и определите основные инвестиционные показатели для этого потока.

Сохраните выполненное задание в папке Public для возможности копирования Преподавателем.

Задание выполняется СТРОГО в той последовательности, в которой указано в Задании.

Примечание: *Время, отведенное на выполнение экзаменационного задания – 4 академических часа.*

*EXEL файл без заполненного файла задания с указанием ФИО слушателя к проверке не принимается.*