

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

---

**ИНСТИТУТ ОТРАСЛЕВОГО МЕНЕДЖМЕНТА**

**Факультет рыночных технологий**

**Кафедра менеджмента недвижимости**

УТВЕРЖДЕНА  
решением кафедры  
менеджмента недвижимости  
Протокол от «02» сентября 2019 г.  
№ 2

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**Б1.В.ДВ.05.01 Управление финансами в девелопменте**

---

направление подготовки

38.04.02 – Менеджмент

Направленность (профиль) "Девелопмент недвижимости"

Квалификация

Магистр

Форма обучения

Очная

Год набора - 2019

Москва, 2019 г.

**Автор–составитель:**

Старший преподаватель кафедры менеджмента недвижимости О.А. Баландина

Заведующий кафедрой менеджмента недвижимости, д.э.н., профессор Е.В. Иванкина

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы
2. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических или астрономических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся и место дисциплины в структуре образовательной программы
3. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических или астрономических часов и видов учебных занятий и структура дисциплины
4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине
5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины
6. Основная и дополнительная учебная литература, необходимая для освоения дисциплины, ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине
7. Материально-техническая база, информационные технологии, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем

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

1.1. Дисциплина Б1.В.ДВ.05.01 «Управление финансами в девелопменте» обеспечивает овладение следующими профессиональными компетенциями:

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-5	Владением методами экономического и стратегического анализа поведения экономических агентов и рынков в глобальной среде	ПК-5.2	Способностью 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
С/02.7 - организация работы по обеспечению капитального ремонта	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>

**2. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических или астрономических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся и место дисциплины в структуре образовательной программы**

**Объем дисциплины**

Вид учебных занятий и самостоятельная работа	Объем дисциплины, час.	
	Всего	Семестр
		3
<i>Очная форма обучения</i>		

<b>Контактная работа обучающихся с преподавателем, в том числе:</b>		<b>36</b>	<b>36</b>
лекционного типа (Л)		<b>4</b>	<b>4</b>
лабораторные работы (практикумы) (ЛР)		<b>16</b>	<b>16</b>
практического (семинарского) типа (ПЗ)		<b>16</b>	<b>16</b>
<b>Самостоятельная работа обучающихся (СР)</b>		<b>72</b>	<b>72</b>
<b>Промежуточная аттестация</b>	<b>форма</b>	<b>Экзамен</b>	<b>Экзамен</b>
	<b>час.</b>	<b>36</b>	<b>36</b>
<b>Общая трудоемкость (час. / з.е.)</b>		<b>144/4</b>	<b>144/4</b>

### Место дисциплины в структуре ОП ВО

Дисциплина Б1.В.ДВ.05.01 «Управление финансами в девелопменте» осваивается в 3 семестре по очной форме, общая трудоемкость – 4 зачетные единицы, 144 часа.

Освоение дисциплины опирается на минимально необходимый объем теоретических знаний в области финансов, а также на приобретенные ранее умения и навыки организовывать работу малой группы, координировать взаимоотношения внутри малой группы, умением толерантно относиться к различиям, навыками проведения аудита ресурсов и распределения ролей.

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

#### Структура дисциплины

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Объем дисциплины, час.				СР	Форма текущего контроля успеваемости*, промежуточной аттестации
		Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий				
			Л	ЛР	ПЗ		
Очная форма обучения							
Тема 1	Девелопмент как направление бизнеса.	23	1	4		18	О, К, Т, Эс
Тема 2	Цели финансового анализ в девелоперской деятельности. Практика применения.	27	1	4	4	18	Т, Д, К
Тема 3	Практика в оценке последствий инвестиций в объекты недвижимости. Поиск сбалансированных показателей.	29	1	4	6	18	Д, К, Эс
Тема 4	Практика применения в девелопменте. Выполнение практикума	29	1	4	6	18	Д, ДЗ, Т, РК
Промежуточная аттестация		36					Экзамен
Всего:		144	4	16	16	72	

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

## **Содержание дисциплины**

### **Тема 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.

### **Тема 2. Цели и методология финансового анализа Практика применения.**

Построение операционных, инвестиционных и финансовых ДП (денежный поток) для финансовой модели оценки последствий инвестиций. Расчет инвестиционных показателей (NPV, IRR, срок окупаемости и других) на примере 'case study'. Финансовый левередж.

### **Тема 3. Практика в оценке последствий инвестиций в объекты недвижимости. Поиск сбалансированных показателей.**

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.

### **Тема 4. Практика применения в девелопменте. Выполнение практикума.**

Выполнение практикума: Построение прогнозируемых операционных, инвестиционных и финансовых ДП (денежный поток) для экспресс анализа последствий инвестирования в строительство жилого объекта недвижимости.

## **4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине**

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

4.1.1. В ходе реализации дисциплины Б1.В.ДВ.05.01 «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;
- кейс;
- эссе;
- подготовка презентаций;
- подготовка докладов с использованием презентаций.

4.1.2. Экзамен проводится в виде защиты проекта.

### **4.2. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся**

#### **Типовые темы лабораторных работ**

1. Оценка и анализ рисков проекта.

2. Расчет ставки дисконтирования. Взгляд кредитора.
3. Цели и задачи финансового анализа: “case study” (работа в группах имитация команды проекта).
4. Построение прогнозируемых операционных, инвестиционных и финансовых ДП (денежный потоков) для экспресс-анализа последствий инвестирования в строительство жилого объекта недвижимости. MS EXEL, прикладные программы сквозного планирования на основе MS EXEL.

#### **Типовые темы дискуссий**

1. Обзор рынка девелоперских компаний. Пути развития данного направления. Отличительные особенности от рынка застройщиков пост. советского периода.
2. Требования и критерии профессиональных оценщиков, работающих в интересах инвесторов.
3. Прочие методы оценки для FCFE, расчет ставок дисконтирования, 3 подхода.
4. 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.
5. Обоснование параметров для расчетов. Арендная политика.

#### **Типовые темы докладов**

1. Основные показатели эффективности при создании гостиничной недвижимости.
2. Особенности реализации проектов рекреационной недвижимости и проектов совмещенных площадей.
3. Обоснование параметров ДП для планирования девелоперской деятельности.

#### **Типовые темы практических заданий**

1. **Обосновать и произвести расчет ставки эксплуатационных затрат на Объекте (OREX) 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 БОМА): 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:**

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.

#### **Типовые темы эссе**

1. Основные этапы (фазы) девелоперского проекта.
2. Расчет инвестиционных показателей на примере «case study».
3. Виды девелоперской деятельности.

#### **4.3. Оценочные средства для промежуточной аттестации.**

##### **4.3.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы.**

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

##### **4.3.2. Показатели и критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования.**

Этап освоения компетенции	Показатель оценивания	Критерий оценивания
---------------------------	-----------------------	---------------------



ПК-5.2	<p>Знает подходы и принципы управления финансами в девелопменте</p> <p>Знает основные схемы финансирования девелоперских проектов</p> <p>Знает систему управления многоквартирными домами</p>	<p>Умеет проводить анализ ситуации на рынке коммерческой недвижимости в целях обоснования схемы финансирования</p> <p>Умеет проводить анализ доступности различных источников и схем финансирования коммерческой и жилой недвижимости на разных стадиях жизненного цикла недвижимости (строительство, оборот, приобретение)</p> <p>Умеет проводить комплексный анализ и оценку последствий различных форм государственного участия и воздействия на рынок недвижимости</p> <p>Владеет навыками оценки привлекательности рынка недвижимости для российских и иностранных инвесторов</p>
--------	---	--

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

**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 софинансированию 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 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup>/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.

### Шкала оценивания

Оценка	Требования к знаниям
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>Умеет проводить анализ ситуации на рынке коммерческой недвижимости в целях обоснования схемы финансирования</p> <p>Умеет проводить анализ доступности различных источников и схем финансирования коммерческой и жилой недвижимости на разных стадиях жизненного цикла недвижимости (строительство, оборот, приобретение)</p>

	<p>Умеет проводить комплексный анализ и оценку последствий различных форм государственного участия и воздействия на рынок недвижимости</p> <p>Владеет навыками оценки привлекательности рынка недвижимости для российских и иностранных инвесторов</p>
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>
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>
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 не высокую степень овладения программным материалом по минимальной планке.</p>

#### **4.4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций**

Студент должен выполнить все задания и мероприятия, предусмотренные программой дисциплины (по формам текущего контроля). В случае наличия учебной задолженности студент отрабатывает пропущенные занятия в соответствии с требованиями. Оценка студента носит комплексный характер и определяется:

- ответом на экзамене;
- учебными достижениями в семестровый период.

Экзамен проводится в компьютерном классе в программе Microsoft Excel, оснащенный персональными компьютерами, объединенными в сеть с выходом в Интернет.

Экзамен проводится в письменной форме – защита проекта, и с помощью компьютера – решение задач с применением инструментов информационных технологий.

Процедура проведения.

Обучающийся для сдачи экзамена предъявляет экзаменатору свою зачетную книжку, получает чистые маркированные листы бумаги для подготовки к ответу. Время подготовки к ответу более 30 минут. EXEL-файл без заполненного задания с указанием ФИО студента к проверке не принимается.

По истечении отведенного времени обучающийся докладывает экзаменатору о готовности и с его разрешения или по вызову и отвечает, демонстрируя выполнение практической задачи.

По окончании ответа на вопросы экзаменатор может задавать обучающемуся дополнительные и уточняющие вопросы в пределах учебного материала, вынесенного на экзамен.

Результат по сдаче экзамена объявляется студентам после ответа, вносится в аттестационную ведомость и в зачетную книжку. Оценка «неудовлетворительно» проставляется только в ведомости.

## **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.

### **Вопросы для самопроверки**

1. Выберите, на Ваш взгляд, определение «девелопмента» наиболее точно отражающее его сущность. Объясните вашу точку зрения.
  - a. - это любая деятельность, связанная с изменениями объекта недвижимости приводящая к увеличению его стоимости.
  - b. - это управление строительством.
  - c. - это предпринимательская деятельность, связанная с созданием объекта недвижимости, реконструкцией или изменением существующего здания или земельного участка, приводящая к увеличению их стоимости
  - d. - 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.
  - e. Это качественное преобразование недвижимости, обеспечивающее возрастание ее стоимости.
  - f. это профессиональная деятельность по организации процессов «девелопмента».
2. Какие виды «девелопмента» вы знаете?
3. Какие этапы «девелопмента» вы знаете?
4. Обоснуйте «Управление проектом, на мой взгляд, – это
  - a. - управление процессом создания улучшений объекта недвижимости.
  - b. - управление командой проекта.
  - c. - применение знаний, навыков, инструментов и методов для планирования и реализации действий, направленных на достижение поставленной цели в рамках проектных требований.
  - d. - управление составом, качеством, стоимостью, рисками и временем, отведенным на проект.
5. Чистым операционным доходом можно назвать:
  - a. Результат прогнозирования разницы между всеми денежными доходами объекта недвижимости и всеми эксплуатационными расходами, необходимыми для того, чтобы этот объект собственности обеспечивал поток доходов.
  - 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.
  - c. Планируемую разницу между прогнозируемым спросом на сдаваемую в аренду недвижимость и прогнозируемыми расходами, необходимыми для эксплуатации и управления этим объектом недвижимости.
  - d. Разницу между всеми фактическими денежными потоками объекта собственности и всеми ожидаемыми денежными расходами, идущими на обеспечение потока доходов от эксплуатации объекта недвижимости.
6. Доходность от вложений в недвижимость обычно выше, чем доходность от вложения на депозитные вклады в банки потому что:
  - a. Выше риск
  - b. Меньшая ликвидность
  - c. Затраты на управление
  - d. Все вышеперечисленное

7. Если стоимость объекта недвижимости должна возрасти и при этом чистый операционный доход не падает, то общая ставка капитализации:
- а. Та же, что и доходность на инвестиции.
  - б. Выше доходности на инвестиции.
  - в. Ниже доходности на инвестиции.
  - г. Ничто из вышеперечисленного.
8. Сокращение бюджета на редевелопмент объекта приводит к:
- а. Увеличению NPV проекта
  - б. Увеличению IRR проекта
  - в. Уменьшению продажной цены
  - г. Уменьшению затратной части проекта
9. 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?
- а. \$3 940 000
  - б. \$47 452 000
  - в. \$79 454 000
  - г. \$1 973 000
10. В каком случае NPV проекта равно нулю?
- а. Если ставка дисконтирования равна IRR проекта
  - б. Если расходы превышают доходы по проекту
  - в. Если сумма расходов равна сумме доходов
  - г. Если ставка дисконтирования равна PI
11. Для целей инвестиционного анализа различают следующие денежные потоки:
- Финансовый ДП, Инвестиционный ДП, Операционный денежный поток, ДП от продаж
  - Инвестиционный ДП, Операционный денежный поток, ДП от продаж
  - Операционный денежный поток, Финансовый ДП, Инвестиционный ДП
  - Инвестиционный ДП, Финансовый ДП, ДП от продаж.
12. 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 из 3-х зданий предпочтет инвестор?
- а. Здание №1: Цена – \$2 600 000. Сдано в аренду и приносит \$700 000 чистого дохода ежегодно.
  - б. Здание №2: Цена – \$2 000 000. Сдано в аренду и приносит \$600 000 чистого дохода ежегодно.
  - в. Здание №3: Цена – \$1 800 000. Сдано в аренду и приносит \$550 000 чистого дохода ежегодно.
  - г. Откажется от всех 3-х.

Подготовка к экзамену. К экзамену необходимо готовится 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.

**6. Основная и дополнительная учебная литература, необходимая для освоения дисциплины, 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. Финансы: учебник для бакалавров / П.Н. Шуляк, Н.П. Белотелова, Ж.С. Белотелова; под редакцией П.Н. Шуляка. — 2-е изд. — М.: Дашков и К, 2019. — 383 с. — ISBN 978-5-394-03087-1. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/85182.html>

**6.2. Дополнительная литература**

1. Кириченко Т.В. Финансовый менеджмент. Дашков и К. 2014. <http://www.iprbookshop.ru/11000>
2. Соболева Е.А. Развитие российского девелопмента в современных условиях: монография / Е.А. Соболева, В.С. Канхва. — М.: Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. — 152 с. — ISBN 978-5-7264-1336-5. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/62627.html>

**6.3. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы**

1. Селезнева Н.Н. Финансовый анализ. Управление финансами: учебное пособие для вузов / Н. Н. Селезнева, А. Ф. Ионова. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. — 639 с. — ISBN 978-5-238-01251-3. — Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/52066.html>

**6.4. Нормативные правовые документы**

Не используются.

**6.5. Интернет-ресурсы**

1. [www.cre.ru](http://www.cre.ru)
2. [www.rbk.ru](http://www.rbk.ru)
3. [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru)
4. [http://ozenka-biznesa.narod.ru/Main/bsn\\_51.htm](http://ozenka-biznesa.narod.ru/Main/bsn_51.htm)
5. [www.bpn.ru](http://www.bpn.ru)
6. [www.rbk.ru](http://www.rbk.ru) / - Информационное агентство «РосБизнесКонсалтинг»
7. [www.rambler.ru](http://www.rambler.ru) / - Поисковая система
8. [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru) / - Поисковая система
9. [www.busineslearning.ru](http://www.busineslearning.ru) / - Система дистанционного бизнес образования
3. [www.test.specialist.ru](http://www.test.specialist.ru) / - Центр компьютерного обучения МГТУ им. Н. Э. Баумана
4. <http://www.consultant.ru/> - Консультант плюс
5. <http://www.garant.ru/> - Гарант

#### 6.6. Иные источники

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

#### **7. Материально-техническая база, информационные технологии, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем**

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»](#)