

**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

УТВЕРЖДЕНО

Кафедрой менеджмента недвижимости

Протокол от «28» мая 2021 г.

№ 4-21

ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

38.04.02 Девелопмент и управление недвижимостью

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

реализуемой без применения электронного (онлайн) курса

**Б1.В.ДВ.05.01 Практика инвестиционного анализа девелоперского
проекта**

Уровень образования - магистратура

Направление подготовки: 38.04.02 – Менеджмент

Формы обучения – очная, очно-заочная

Год набора - 2021

Москва, 2021 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 и место дисциплины в структуре образовательной программы
3. Содержание и структура дисциплины
4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и оценочные материалы промежуточной аттестации по дисциплине
5. Методические материалы для освоения дисциплины
6. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"
 - 6.1. Основная литература
 - 6.2. Дополнительная литература
 - 6.3. Нормативные правовые документы и иная правовая информация
 - 6.4. Интернет-ресурсы
 - 6.5. 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 образовательной программы

1.1. Дисциплина Б1.В.ДВ.05.01 «Практика инвестиционного анализа девелоперского проекта» обеспечивает овладение следующей компетенцией с учетом этапа:

Код компетенции	Наименование компетенции	Код компонента компетенции	Наименование компонента компетенции
УК-2	Способен управлять проектом на всех этапах его жизненного цикла	УК-2.1	Исследует влияние ограничений спроса и предложения на эффективность проекта

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

Код компонента компетенции	Результаты обучения
УК-2.1	<p>на уровне знаний: 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>на уровне умений: проводить анализ доступности различных источников и схем финансирования коммерческой и жилой недвижимости на разных стадиях жизненного цикла недвижимости (строительство, оборот, приобретение)</p> <p>на уровне навыков: анализа и обоснования выбора схемы финансирования создания объекта недвижимости</p>

2. Объем и место дисциплины в структуре ОП ВО

Объем дисциплины

Вид учебных занятий и самостоятельная работа		Объем дисциплины, час. (акад./астр.)	
		Всего	Семестр
			3
Очная форма обучения			
Контактная работа обучающихся с преподавателем, в том числе:		34/25,5	34/25,5
лекционного типа (Л)		8/6	8/6
лабораторные работы (практикумы) (ЛР)			
практического (семинарского) типа (ПЗ)		26/19,5	26/19,5
Самостоятельная работа обучающихся (СР)		38/28,5	38/28,5
Промежуточная аттестация	форма	Экзамен	Экзамен
	час.	36/27	36/27
Общая трудоемкость (час. / з.е.)		108/81/3	108/81/3

Вид учебных занятий и самостоятельная работа		Объем дисциплины, час. (акад./астр.)	
		Всего	Семестр
			4
Очно-заочная форма обучения			
Контактная работа обучающихся с преподавателем, в том числе:		34/25,5	34/25,5
лекционного типа (Л)		8/6	8/6
лабораторные работы (практикумы) (ЛР)			
практического (семинарского) типа (ПЗ)		26/19,5	26/19,5
Самостоятельная работа обучающихся (СР)		38/28,5	38/28,5
Промежуточная аттестация	форма	Экзамен	Экзамен
	час.	36/27	36/27
Общая трудоемкость (час. / з.е.)		108/81/3	108/81/3

Дисциплина Б1.В.ДВ.05.01 «Практика инвестиционного анализа девелоперского проекта» осваивается в 3 семестре 2 курса по очной форме и в 4 семестре 2 курса по очно-заочной форме обучения и относится к части, формируемой участниками образовательных отношений образовательной программы подготовки магистров по направлению подготовки 38.04.02 «Менеджмент», направленность (профиль) «Девелопмент и управление недвижимостью».

3. Содержание и структура дисциплины

Структура дисциплины

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Объем дисциплины, час.					Форма текущего контроля успеваемости*, промежуточной аттестации
		Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий			СР	
			Л	ЛР	ПЗ		
Очная форма обучения							
Тема 1	Девелопмент как направление бизнеса	16	2		6	8	О, К, Т, Эс
Тема 2	Цели финансового анализ в девелоперской деятельности. Практика применения	20	2		8	10	Т, Д, К
Тема 3	Практика в оценке последствий инвестиций в объекты недвижимости. Поиск сбалансированных показателей	18	2		6	10	Д, К, Эс
Тема 4	Практика применения в девелопменте. Выполнение практикума	18	2		6	10	Д, ДЗ, Т, РК
Промежуточная аттестация		36					Экзамен
Всего:		108	8		26	38	

№ п/п	Наименование тем	Объем дисциплины, час.				Форма
-------	------------------	------------------------	--	--	--	-------

	(разделов)	Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий			СР	текущего контроля успеваемости*, промежуточной аттестации
			Л	ЛР	ПЗ		
Очно-заочная форма обучения							
Тема 1	Девелопмент как направление бизнеса	16	2		6	8	О, К, Т, Эс
Тема 2	Цели финансового анализ в девелоперской деятельности. Практика применения	20	2		8	10	Т, Д, К
Тема 3	Практика в оценке последствий инвестиций в объекты недвижимости. Поиск сбалансированных показателей	18	2		6	10	Д, К, Эс
Тема 4	Практика применения в девелопменте. Выполнение практикума	18	2		6	10	Д, ДЗ, Т, РК
Промежуточная аттестация		36					Экзамен
Всего:		108	8		26	38	

Примечание:

*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 потоков) для финансовой модели оценки последствий инвестиций. Расчет инвестиционных показателей (NPV, IRR, срок окупаемости и других) на примере 'case study'. Финансовый леввередж.

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 потоков) 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 В ходе реализации дисциплины Б1.В.ДВ.05.01 «Практика инвестиционного анализа девелоперского проекта» используются следующие методы текущего контроля успеваемости обучающихся:

Тема и/или раздел	Методы текущего контроля успеваемости
Девелопмент как направление бизнеса	Опрос, коллоквиум, тестирование, эссе
Цели финансового анализ в девелоперской деятельности. Практика применения	Тестирование, диспут, коллоквиум
Практика в оценке последствий инвестиций в объекты недвижимости. Поиск сбалансированных показателей	Диспут, коллоквиум, эссе
Практика применения в девелопменте. Выполнение практикума	Диспут, домашнее задание, тестирование, рубежный контроль

Экзамен проводится в виде защиты проекта.

4.2. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся

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 (OPEX) 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 м²

Площадь (коммерческая) офисной части (по БОМА): 18 000 м²

Коэффициент нагрузки (не более) 12%

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

Общая площадь торговой части: 4 500 м² (включая зону дебаркадеров).

Коммерческая площадь торговой части: 3 000 м²

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

Код компетенции	Наименование компетенции	Код компонента компетенции	Наименование компонента компетенции
УК-2	Способен управлять проектом на всех этапах его жизненного цикла	УК-2.1	Исследует влияние ограничений спроса и предложения на эффективность проекта

Код компонента компетенции	Индикатор оценивания	Критерий оценивания
----------------------------	----------------------	---------------------

УК-2.1	Исследует влияние ограничений спроса и предложения на эффективность проекта.	на уровне знаний: 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; на уровне умений: проводить анализ доступности различных источников и схем финансирования коммерческой и жилой недвижимости на разных стадиях жизненного цикла недвижимости (строительство, оборот, приобретение) на уровне навыков: анализа и обоснования выбора схемы финансирования создания объекта недвижимости
--------	--	--

4.4. Типовые оценочные материалы промежуточной аттестации

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 м²

Общая площадь квартир (коммерческая) – 12138

Общая площадь не жилого цокольного этажа 930 м²,

Коммерческая (в аренду в продажу в зависимости)

1 комнатных квартир: 102 площадь общая 4590 (45 м²)

2 комнатных квартир: 68, площадь общая 2040 (60 м²), 2448 (72 м²)

Трехкомнатных квартир: 34 площадь общая 3060 (90м²)

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 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.

4.5. 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</p>

	<p>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>

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, оснащенном 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 материалы 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:

- a. Та же, что и доходность на инвестиции.
 - b. Выше доходности на инвестиции.
 - c. Ниже доходности на инвестиции.
 - d. Ничто из вышеперечисленного.
8. Сокращение бюджета на редевелопмент объекта приводит к:
- a. Увеличению NPV проекта
 - b. Увеличению IRR проекта
 - c. Уменьшению продажной цены
 - d. 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?
- a. \$3 940 000
 - b. \$47 452 000
 - c. \$79 454 000
 - d. \$1 973 000
10. В каком случае NPV проекта равно нулю?
- a. Если ставка дисконтирования равна IRR проекта
 - b. Если расходы превышают доходы по проекту
 - c. Если сумма расходов равна сумме доходов
 - d. 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?
- a. Здание №1: Цена – \$2 600 000. Сдано в аренду и приносит \$700 000 чистого дохода ежегодно.
 - b. Здание №2: Цена – \$2 000 000. Сдано в аренду и приносит \$600 000 чистого дохода ежегодно.
 - c. Здание №3: Цена – \$1 800 000. Сдано в аренду и приносит \$550 000 чистого дохода ежегодно.
 - d. 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.

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 Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети Интернет

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. Нормативные правовые документы и иная правовая информация
Не используются.

6.4. Интернет-ресурсы

1. www.cre.ru
2. www.rbk.ru
3. www.arendator.ru
4. http://ozenka-biznesa.narod.ru/Main/bsn_51.htm
5. www.bpn.ru
6. www.rbk.ru / - Информационное агентство «РосБизнесКонсалтинг»
7. www.rambler.ru / - Поисковая система
8. www.yandex.ru / - Поисковая система
9. www.busineslearning.ru / - Система дистанционного бизнес образования
3. 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

6.5. 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.: Юрайт, 2011.
3. Назайкин А.Н. Недвижимость. Как ее рекламировать. – М.: Вершина, 2011.
4. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: МКС, 2010.
5. Стерник Г.М., Стерник С. Г. Анализ рынка недвижимости для профессионалов. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2011.
6. Система экспертиз и оценка объектов недвижимости. Учебное пособие /Под общ. ред. С.Н. Булгакова. – М.: Архитектура-С, 2011.
7. Хруцкий В.Е., Гамаюнов В.В. Внутрифирменное бюджетирование: Настольная книга по постановке финансового планирования. – М.: Финансы и статистика, 2010.
8. Шмитц А., Бретт Д. Анализ рынка недвижимости: Метод Case Study. –Urban Land Institute, Building Media Group.

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»