



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ
(МИИГАиК)

Факультет управления территориями
Кафедра управления недвижимостью и развитием территорий



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 5387FD2AF5B17FED816FDE9A1D4973B1
Владелец: Степанченко Алексей Леонидович
Действителен: с 21.07.2025 по 14.10.2026

«УТВЕРЖДАЮ»

Проректор
А. Л. Степанченко
16 февраля 2024 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)
«Б1.В.11 УПРАВЛЕНИЕ ПОРТФЕЛЕМ НЕДВИЖИМОСТИ»**

Уровень высшего образования: бакалавриат

Направление подготовки: 38.03.02 Менеджмент

Направленность(профиль) подготовки: Управление проектами цифровой трансформации в развитии территорий

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

Форма обучения: очная

Год набора (приема на обучение): 2024

Срок получения образования: 4 года

Объем:
в зачетных единицах: 4 з.е.
в академических часах: 144 ак.ч.

Москва, 2024

Разработчики:

Доцент кафедры Управления недвижимостью и развитием территорий, к.н. Кривичев А. И.

Рабочая программа дисциплины (модуля) составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.02 Менеджмент, утвержденного приказом Минобрнауки от 12.06.2020 № 970

Согласование и утверждение

№	Подразделение	Ответственное лицо	ФИО	Виза	Дата, протокол (при наличии)
1	факультет Управления территориями	Председатель ученого совета факультета	Зозуля В. В.	Рассмотрено	31.01.2024, № 01-24

Содержание

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)
2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы
3. Место дисциплины в структуре ОП
4. Объем дисциплины и виды учебной работы
5. Содержание дисциплины
 - 5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий
 - 5.2. Содержание разделов, тем дисциплины и формы текущего контроля
6. Оценочные материалы текущего контроля
7. Оценочные материалы промежуточной аттестации
8. Порядок проведения промежуточной аттестации
9. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины
 - 9.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы
 - 9.2. Профессиональные базы данных и ресурсы «Интернет», к которым обеспечивается доступ обучающихся
 - 9.3. Программное обеспечение и информационно-справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине
 - 9.4. Оборудование и технические средства обучения
10. Методические указания по освоению дисциплины (модуля)

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

Цель освоения дисциплины - заключается в формировании у студентов ключевых знаний и навыков, необходимых для эффективного управления инвестициями в недвижимость. В целом, дисциплина направлена на подготовку специалистов, способных принимать обоснованные решения в сфере управления портфелем недвижимости и обеспечивать его эффективность и прибыльность.

Задачи изучения дисциплины:

- Понимание исторических аспектов, правовых норм и налоговых обязательств, связанных с управлением недвижимостью.;
- Формирование понятий о методах оценки и управления активами портфеля недвижимости:¶- определение критериев эффективности управления активами портфеля недвижимости; ¶- оценка доходности и рисков активов портфеля недвижимости. ¶;
- Освоение навыков разработки стратегии управления портфелем недвижимости:¶- формулирование и реализация стратегии диверсификации портфеля недвижимости.¶;
- Получение компетенций по оптимизации портфеля: ¶- определение оптимальной структуры портфеля недвижимости.¶;
- Формирование умений применять полученные знания в практической деятельности, решать практические задачи по оценке эффективности портфеля недвижимости, согласно методикам определения критериев эффективности..

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Компетенции, индикаторы и результаты обучения

УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

УК-2.1 Формулирует проблему, решение которой напрямую связано с достижением цели проекта

Знать:

УК-2.1/Зн3 основных понятий; особенностей организации процессов бизнеса; целей оценки; видов стоимости бизнеса; факторов, влияющих на стоимостную оценку бизнеса; принципов и этапов оценки бизнеса

Уметь:

УК-2.1/Ум3 применять подходы и методы оценки бизнеса для дальнейших решений

Владеть:

УК-2.1/Нв3 навыками оценки для выбора оптимальных решений в том числе для бизнес-коммуникаций

УК-2.2 Определяет связи между поставленными задачами и ожидаемые результаты их решения

Знать:

УК-2.2/Зн1 о современных подходах и методах оценки бизнеса при решении поставленных задач с учетом ожидаемых результатов

Уметь:

УК-2.2/Ум1 применять подходы и методы оценки бизнеса для дальнейших решений и достижения ожидаемых результатов

Владеть:

УК-2.2/Нв1 навыками оценки вариантов для выбора оптимальных решений в том числе для бизнес коммуникаций, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

УК-2.3 Анализирует план-график реализации проекта в целом и выбирает оптимальный способ решения поставленных задач

Знать:

УК-2.3/Зн2 об основных подходах и методах получения, обработки и использования информации для целей оценки и объектов недвижимости

Уметь:

УК-2.3/Ум2 применять различные методы оценки и управления стоимостью недвижимости; находить оптимальные решения при осуществлении индивидуальной и массовой оценки объектов недвижимости

Владеть:

УК-2.3/Нв2 навыками принятия оптимальных управленческих решений

УК-2.4 В рамках поставленных задач определяет имеющиеся ресурсы и ограничения, действующие правовые нормы

Знать:

УК-2.4/Зн1 о требованиях сохранности служебной, коммерческой тайны, неразглашения сведений конфиденциального характера

УК-2.4/Зн3 о базовых категориях и институтах гражданского права

УК-2.4/Зн4 об основных понятиях; особенностях организации процессов бизнеса; целях оценки; видах стоимости бизнеса; факторах, влияющих на стоимостную оценку бизнеса; принципах и этапах оценки бизнеса

Уметь:

УК-2.4/Ум1 анализировать, подготавливать, оформлять требуемую информацию при решении задач с учетом имеющихся ресурсов и правовых ограничений

УК-2.4/Ум3 использовать правовые и государствоведческие знания для решения личных, профессиональных и общественных проблем

УК-2.4/Ум4 применять подходы и методы оценки бизнеса для дальнейших решений

Владеть:

УК-2.4/Нв1 навыками работы с нормативными правовыми актами, судебными решениями и иными правовыми актами, регулирующими сферу гражданского права

УК-2.4/Нв3 навыками работы с нормативными правовыми актами для решения профессиональных задач в рамках имеющихся ресурсов и ограничений

УК-2.4/Нв4 навыками оценки для выбора оптимальных решений с учетом имеющихся ограничений и имеющихся ресурсов

УК-2.5 Оценивает решение поставленных задач в зоне своей ответственности в соответствии с запланированными результатами контроля, при необходимости корректирует способы решения задач и выбирает оптимальный способ решения поставленных задач

Знать:

УК-2.5/Зн1 об инструментах управления объектами недвижимости с целью выбора оптимального способа решения поставленных задач и повышения их стоимости

УК-2.5/Зн2 о законодательных и иных нормативных документах, регламентирующих особенности прав на различные виды объектов недвижимости, деятельность по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Уметь:

УК-2.5/Ум1 предлагать экономически обоснованные рекомендации, при необходимости корректируя способы решения задач в соответствии с запланированными результатами контроля и выбирая оптимальный способ для повышения стоимости недвижимости

УК-2.5/Ум2 провести анализ и проверку на достоверность документов и иной информации необходимых для проведения процедуры государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней

Владеть:

УК-2.5/Нв1 навыками применения информационных технологий и выбора оптимального варианта для решения задач оценки стоимости недвижимости, оформления документации при проведении оценки стоимости недвижимости

УК-2.5/Нв2 навыками работы с нормативно-правовой документацией в области регистрации прав на недвижимость, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

ПК-1 Способен осуществлять деятельность по реализации прав на все виды имущества коммерческой недвижимости на стадиях инвестирования, владения или эксплуатации

ПК-1.1 Разрабатывает мероприятия, направленные на предотвращение и снижение воздействия риска в разрезе отдельных видов и проводит их экономическую оценку

Знать:

ПК-1.1/Зн1 основных экономических показателей, характеризующих коммерческую недвижимость

ПК-1.1/Зн2 показателей экономической эффективности портфеля недвижимости

ПК-1.1/Зн3 основных принципов и технологий использования инвестиционных ресурсов организации при реализации инновационных проектов на стадиях разработки и последующей эксплуатации с учетом вероятных рисков

Уметь:

ПК-1.1/Ум1 находить решение задач по управлению портфелем недвижимости на основе анализа исходных данных и методов оценки доходности и риска

ПК-1.1/Ум2 осуществлять проектирование и стратегическое планирование портфеля недвижимости

ПК-1.1/Ум3 применять теоретические знания практически для экономического обоснования проектной деятельности, связанной с инвестиционными ресурсами при разработке, реализации и эксплуатации объекта с учетом вероятных рисков

Владеть:

ПК-1.1/Нв1 навыками применения стратегий управления портфелем недвижимости

ПК-1.1/Нв2 навыками решения задач по управлению портфелем недвижимости на основе анализа исходных данных и методов оценки доходности и риска

ПК-1.1/Нв3 навыками применять современные информационные технологии для поиска и выбора оптимального варианта инвестирования в недвижимость в процессе реализации инновационной программы развития организации, территории с учетом вероятных рисков

ПК-1.2 Использует геоинформационные методы и технологии в сфере недвижимости для снижения риска

Знать:

ПК-1.2/Зн1 способов описания и хранения географической информации

ПК-1.2/Зн2 геоинформационных методов и технологий в сфере недвижимости

Уметь:

ПК-1.2/Ум1 применять современные информационные технологии для поиска и обработки пространственных данных в сфере недвижимости

ПК-1.2/Ум2 осуществлять сбор и систематизацию информации для градостроительной документации и сопутствующих исследований

Владеть:

ПК-1.2/Нв1 навыками представления географической информации в базах пространственных данных

ПК-1.2/Нв2 навыками анализа различной градостроительной документации, являющейся объектами профессиональной деятельности

ПК-1.3 Демонстрирует умение осуществлять и организовывать работы по поиску нормативно-правовых актов, отраслевых нормативных документов, анализу, отбору и обработке необходимой информации при решении задач повышения эффективности государственного и муниципального управления

Знать:

ПК-1.3/Зн2 о нормах административного права, отраслевых нормативных документах, регулирующих вопросы информационно-аналитической поддержки управленческих решений при решении задач повышения эффективности государственного и муниципального управления

Уметь:

ПК-1.3/Ум2 использовать нормы административного права в сфере государственного и муниципального управления для информационно-аналитической поддержки эффективности принимаемых управленческих решений

Владеть:

ПК-1.3/Нв2 навыками работы с нормативными актами для удовлетворения потребностей государственного и муниципального управления в информационно-аналитической поддержке эффективности управленческих решений

ПК-1.4 Формулирует на основе поставленной проблемы задачу оценки деятельности организации и способ ее решения через реализацию управления портфелем недвижимости

Знать:

ПК-1.4/Зн1 методов оценки доходности и рисков портфеля недвижимости

ПК-1.4/Зн2 критериев формирования и оптимизации портфеля недвижимости

ПК-1.4/Зн3 основных положений нормативно-правовой базы экономической оценки недвижимости; методов получения, обработки и использования информации для целей оценки недвижимости и особенностей отечественной практики оценки объектов недвижимости

Уметь:

ПК-1.4/Ум1 осуществлять проектирование и стратегическое планирование портфеля недвижимости на основе критериев оптимизации

ПК-1.4/Ум2 делать выводы по оценке эффективности портфеля недвижимости

ПК-1.4/Ум3 правильно сформулировать цель оценки и определить вид стоимости; выполнять анализ рынка недвижимости для различных целей и обосновывать применение того или иного подхода и метода оценки

Владеть:

ПК-1.4/Нв1 навыками осуществлять проектирование и стратегическое планирование портфеля недвижимости на основе критериев оптимизации

ПК-1.4/Нв2 навыками проводить оценку эффективности портфеля недвижимости с использованием современных методик и технологий

ПК-1.4/Нв3 навыками пользоваться основными инструментами оценки недвижимости для принятия оптимальных управленческих решений; навыками применения простых методов статистического анализа

ПК-1.5 Осуществление обоснованных решений и действий при инвестировании, владении и эксплуатации недвижимости

Знать:

ПК-1.5/Зн1 предметной области и специфики деятельности при инвестировании, владении и эксплуатации

ПК-1.5/Зн2 о правилах и способах сбора информации и проведения анализа для принятия обоснованного решения в деятельности с недвижимостью

ПК-1.5/Зн3 методик и способов для обоснования решения путем проведения расчетов экономических и социально-экономических показателей на всех стадиях инвестирования, владения, эксплуатации недвижимости

Уметь:

ПК-1.5/Ум1 планировать, организовывать и проводить необходимые действия при инвестировании, владении и эксплуатации недвижимости

ПК-1.5/Ум2 оформлять результаты деятельности, организовывать процесс

ПК-1.5/Ум3 принимать обоснованные решения и действия при работе с недвижимостью на основе расчетов экономических и социально-экономических показателей на всех стадиях инвестирования, владения, эксплуатации недвижимости

Владеть:

ПК-1.5/Нв1 навыки планировать, организовывать и проводить необходимые действия при инвестировании, владении и эксплуатации недвижимостью

ПК-1.5/Нв2 навыки принимать обоснованные решения и действия при работе с недвижимостью

ПК-1.5/Нв3 навыками пользоваться методами сбора исходных данных, проводить расчеты экономических и социально-экономических показателей на всех стадиях инвестирования, владения, эксплуатации недвижимости

ПК-1.6 Демонстрирует навыки юридической экспертизы документов, предоставляемых на стадиях инвестирования, владения или эксплуатации

Знать:

ПК-1.6/Зн1 о видах и особенностях объектов недвижимости и основания оформления прав на них и совершения сделок с недвижимостью

ПК-1.6/Зн2 о правовом статусе участников отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

Уметь:

ПК-1.6/Ум1 планировать, организовывать и проводить необходимые действия проведения юридической экспертизы на стадиях инвестирования, владения и эксплуатации

ПК-1.6/Ум2 выявлять особенности правоотношений, возникающие в сфере регулирования учетно-регистрационной деятельности в точном соответствии с законом

Владеть:

ПК-1.6/Нв1 навыками планировать, организовывать и проводить необходимые действия проведения юридической экспертизы документов, предоставляемых на стадиях инвестирования, владения и эксплуатации

ПК-1.6/Нв2 навыками анализа различных правовых явлений, юридических фактов, правовых норм и правовых отношений, регулирующих вопросы реализации прав на все виды коммерческой недвижимости на стадиях инвестирования, владения или эксплуатации кадастрового учета и (или) регистрации прав

ПК-1.7 Анализирует и разрабатывает процесс управления рисками и корректировку реестров рисков в рамках отдельных бизнес-процессов и функциональных направлений

Знать:

ПК-1.7/Зн1 основ документирования процесса управления рисками и корректировки реестров рисков в рамках задач с применением современных технологий при подготовке документации в отношении недвижимости и отдельных бизнес-процессов и функциональных направлений

Уметь:

ПК-1.7/Ум1 определять задачи, решаемые с применением современных технологий при подготовке документации в отношении недвижимости

Владеть:

ПК-1.7/Нв1 навыки решать задачи с применением современных технологий при подготовке документации в отношении недвижимости

3. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина (модуль) Б1.В.11 «Управление портфелем недвижимости» относится к формируемой участниками образовательных отношений части образовательной программы и изучается в семестре(ах): 7.

В процессе изучения дисциплины студент готовится к решению типов задач профессиональной деятельности, предусмотренных ФГОС ВО и образовательной программой.

4. Объем дисциплины (модуля) и виды учебной работы

Период обучения	Общая трудоемкость (часы)	Общая трудоемкость (ЗЕТ)	Лекционные занятия (часы)	Практические занятия (часы)	Самостоятельная работа (часы)	Промежуточная аттестация (часы)
7 семестр	144	4	16	32	96	Зачет
Всего	144	4	16	32	96	

5. Содержание дисциплины (модуля)

5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий (часы промежуточной аттестации не указываются)

		ия	тия	абота	пытаты нные с ения

Наименование раздела, темы	Всего	Лекционные занятия	Практические занятия	Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения, соответствующие результатам освоения программы
Раздел 1. Исторический аспект развития инвестирования в недвижимость	11	1	2	8	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 ПК-1.1
Тема 1.1. Исторический аспект развития инвестирования в недвижимость	11	1	2	8	ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7
Раздел 2. Свойства недвижимости как объекта инвестиций	11	1	2	8	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 ПК-1.1
Тема 2.1. Оценка эффективности инвестиций в недвижимость.	11	1	2	8	ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7
Раздел 3. Доходы и риски при инвестировании в недвижимость	11	1	2	8	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 ПК-1.1
Тема 3.1. Доходы и риски при инвестировании в недвижимость	11	1	2	8	ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7
Раздел 4. Показатели единичного актива портфеля недвижимости	11	1	2	8	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 ПК-1.1

Тема 4.1. Показатели не имеющие дисконтированной основы. Показатели на дисконтированной основе. Примеры расчета показателей единичного актива .	11	1	2	8	ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7
Раздел 5. Инструменты инвестирования в недвижимость	11	1	2	8	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3
Тема 5.1. Инструменты инвестирования в недвижимость с минимальным риском. Инструменты инвестирования в недвижимость с относительным риском. Инструменты инвестирования в недвижимость с максимальным риском.	11	1	2	8	УК-2.4 УК-2.5 ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7
Раздел 6. Современная концепция управления портфелем недвижимости	11	1	2	8	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 ПК-1.1
Тема 6.1. Классификация недвижимости как актива. . Формирование и оптимизация портфеля недвижимости. Оценка доходности и риска портфеля недвижимости.	11	1	2	8	ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7
Раздел 7. Интерпретация классических портфельных моделей для портфеля недвижимости	14	2	4	8	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4
Тема 7.1. Модель Марковица для портфеля недвижимости. Модели Шарпа-Трейнора для портфеля недвижимости. Примеры интерпретации классических портфельных моделей для портфеля недвижимости .	14	2	4	8	УК-2.5 ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7
Раздел 8. Стратегии управления портфелем недвижимости	14	2	4	8	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5

Тема 8.1. Пассивная стратегия для портфеля недвижимости . Активной стратегия для портфеля недвижимости . Определение удельных весов, доходности, риска и альфы в рыночном портфеле.	14	2	4	8	ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7
Раздел 9. . Система управления портфелем недвижимости	14	2	4	8	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3
Тема 9.1. Современная система управления портфелем недвижимости, . Управление эффективностью, риском, полезностью, справедливой стоимостью в системе управления портфелем недвижимости. Примеры сравнение линии рынка капитала CML и линии рынка актива SML..	14	2	4	8	УК-2.4 УК-2.5 ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7
Раздел 10. Многофакторная модель - Арбитражная модель Росса	18	2	4	12	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4
Тема 10.1. Арбитражная модель Росса для одного фактора риска. Формирование арбитражного портфеля при наличии двух и более факторов риска. Пример определения ожидаемой доходности актива для двух факторов риска.	18	2	4	12	УК-2.5 ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7
Раздел 11. Оценка эффективности управления портфелем недвижимости	18	2	4	12	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3
Тема 11.1. Оценка доходности портфеля недвижимости при помощи коэффициент эффективности Шарпа . Оенка доходности портфеля недвижимости при помощи коэффициента эффективности Трейнора. Определение коэффициентов эффективности Шарпа и Трейнора.	18	2	4	12	УК-2.4 УК-2.5 ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7
Итого	144	16	32	96	

5.2. Содержание разделов, тем дисциплин и формы текущего контроля

Раздел 1. Исторический аспект развития инвестирования в недвижимость

Тема 1.1. Исторический аспект развития инвестирования в недвижимость

- 1.1. Исторический аспект развития инвестирования в недвижимость в США
- 1.2. Исторический аспект развития инвестирования в недвижимость в Европе
- 1.3. Исторический аспект развития инвестирования в недвижимость в России

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Тестирование
Решение задач

Раздел 2. Свойства недвижимости как объекта инвестиций

Тема 2.1. Оценка эффективности инвестиций в недвижимость.

- 1.1. Понятие инвестиционного проекта, .
- 1.2. Анализ эффективности инвестиционного проекта в недвижимости.
- 1.3. Методы оценки инвестиционного проекта в недвижимости.

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Тестирование

Раздел 3. Доходы и риски при инвестировании в недвижимость

Тема 3.1. Доходы и риски при инвестировании в недвижимость

- 1.1. Доходы при инвестировании в недвижимость (три компонента дохода)
- 1.2. Абстрактное математическое представление инвестиционного проекта
- 1.3. Риски при инвестировании в недвижимость (понятие риска, виды рисков в недвижимости)

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Тестирование

Раздел 4. Показатели единичного актива портфеля недвижимости

Тема 4.1. Показатели не имеющие дисконтированной основы. Показатели на дисконтированной основе. Примеры расчета показателей единичного актива .

Рассматриваются показатели не имеющие дисконтированной основы. Рассматриваются показатели на дисконтированной основе. Рассматриваются примеры расчета показателей единичного актива .

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Тестирование

Раздел 5. Инструменты инвестирования в недвижимость

Тема 5.1. Инструменты инвестирования в недвижимость с минимальным риском. Инструменты инвестирования в недвижимость с относительным риском. Инструменты инвестирования в недвижимость с максимальным риском.

Рассматриваются инструменты инвестирования в недвижимость с минимальным риском. Рассматриваются инструменты инвестирования в недвижимость с относительным риском. Рассматриваются инструменты инвестирования в недвижимость с максимальным риском.

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Тестирование

Раздел 6. Современная концепция управления портфелем недвижимости

Тема 6.1. Классификация недвижимости как актива. . Формирование и оптимизация портфеля недвижимости. Оценки доходности и риска портфеля недвижимости.

Описывается классификация недвижимости как актива. . Рассматриваются вопросы формирования и оптимизации портфеля недвижимости, на основе оценки доходности и риска портфеля недвижимости.

Расчет риска портфеля недвижимости для нескольких активов.

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Тестирование

Раздел 7. Интерпретация классических портфельных моделей для портфеля недвижимости

Тема 7.1. Модель Марковица для портфеля недвижимости. Модели Шарпа-Трейнора для портфеля недвижимости. Примеры интерпретации классических портфельных моделей для портфеля недвижимости .

Рассматривается интерпретация модели Марковица для портфеля недвижимости. Рассматривается интерпретация модели Шарпа-Трейнора для портфеля недвижимости. Рассматриваются примеры в рамках интерпретации классических портфельных моделей для портфеля недвижимости .

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Тестирование

Раздел 8. Стратегии управления портфелем недвижимости

Тема 8.1. Пассивная стратегия для портфеля недвижимости . Активной стратегия для портфеля недвижимости . Определение удельных весов, доходности, риска и альфы в рыночном портфеле.

Рассматриваются основные характеристики и принципы пассивной стратегий. Рассматриваются основные характеристики и принципы активной стратегий. Расчет удельных весов трех видов недвижимости в рыночном портфеле, а также их доходности, риска и альфы портфеля (примеры).

Текущий контроль
Вид (форма) контроля
Тестирование

Раздел 9. Система управления портфелем недвижимости

Тема 9.1. Современная система управления портфелем недвижимости, . Управление эффективностью, риском, полезностью, справедливой стоимостью в системе управления портфелем недвижимости. Примеры сравнение линии рынка капитала CML и линии рынка актива SML..

Рассматривается современная система управления портфелем недвижимости, которая использует различные теоретические и практические достижения, выработанные в различных направлениях экономических наук. Рассматриваются: управление эффективностью, управление риском, управление полезностью, управление справедливой стоимостью в системе управления портфелем недвижимости. Рассматриваются примеры сравнение линии рынка капитала CML и линии рынка актива SML для определения доходности актива.

Текущий контроль
Вид (форма) контроля
Тестирование

Раздел 10. Многофакторная модель - Арбитражная модель Росса

Тема 10.1. Арбитражная модель Росса для одного фактора риска. Формирование арбитражного портфеля при наличии двух и более факторов риска. Пример определения ожидаемой доходности актива для двух факторов риска.

Рассматривается случай Арбитражной модели Росса, когда доходности активов зависят только от одного фактора риска. Рассматриваются случаи формирования арбитражного портфеля при наличии двух и более факторов риска. Пример определения ожидаемой доходности актива для двух факторов риска.

Текущий контроль
Вид (форма) контроля
Тестирование

Раздел 11. Оценка эффективности управления портфелем недвижимости

Тема 11.1. Оценка доходности портфеля недвижимости при помощи коэффициент эффективности Шарпа . Оенка доходности портфеля недвижимости при помощи коэффициента эффективности Трейнора. Определение коэффициентов эффективности Шарпа и Трейнора.

Оценка доходности портфеля недвижимости при помощи коэффициент Шарпа (пример). Оенка доходности портфеля недвижимости при помощи коэффициента Трейнора (пример). Расчет коэффициентов Шарпа и Трейнора.

Текущий контроль
Вид (форма) контроля
Тестирование

6. Порядок проведения промежуточной аттестации

Порядок проведения промежуточной аттестации регламентируется локальными нормативными актами Университета:

- Положением о формах, периодичности, порядке текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по основным образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», п.6 «Организация и проведение промежуточной аттестации».
- Положением о порядке осуществления образовательного процесса, проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», п.8 «Проведение промежуточной аттестации с применением ЭО и ДОТ».

Промежуточная аттестация: Зачет, 7 семестр.

7. Оценочные материалы текущего контроля

Раздел 1. Исторический аспект развития инвестирования в недвижимость

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5

Тема 1.1. Исторический аспект развития инвестирования в недвижимость

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. В какое время в США недвижимость стала всерьез восприниматься как чистый актив?

1. В 1960-е годы XX века
2. В 1970-е годы XX века
3. В 1980-е годы XX века
4. В 1990-е годы XX века

Форма контроля/оценочное средство: Решение задач

Раздел 2. Свойства недвижимости как объекта инвестиций

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5

Тема 2.1. Оценка эффективности инвестиций в недвижимость.

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. Отметьте особенности недвижимости как товара:

- 1) низкая ликвидность недвижимости
- 2) высокий уровень издержек на проведение сделок
- 3) сезонные колебания цены
- 4) дефицитность
- 5) низкая взаимозаменяемость объектов

Раздел 3. Доходы и риски при инвестировании в недвижимость

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5

Тема 3.1. Доходы и риски при инвестировании в недвижимость

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. Что входит в три основных компонента доходов от недвижимости?
1. Доходы от аренды, доходы от продажи и налоговые льготы
2. Денежный поток, влияние налогов, изменения в стоимости капитала
3. Инфляция, прибыль от аренды, страхование
4. Первичный доход, вторичный доход, амортизация

Раздел 4. Показатели единичного актива портфеля недвижимости

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5

Тема 4.1. Показатели не имеющие дисконтированной основы. Показатели на дисконтированной основе. Примеры расчета показателей единичного актива .

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. Что означает термин чистая приведенная стоимость (NPV)?
- 1) Разница между стоимостью покупки и продажи недвижимости
- 2) Сумма дисконтированных чистых денежных потоков за вычетом первоначальных инвестиций
- 3) Коэффициент рентабельности капитала
- 4) Процент роста рыночной стоимости недвижимости

Раздел 5. Инструменты инвестирования в недвижимость

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5

Тема 5.1. Инструменты инвестирования в недвижимость с минимальным риском. Инструменты инвестирования в недвижимость с относительным риском. Инструменты инвестирования в недвижимость с максимальным риском.

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. Какой финансовый инструмент дает право купить недвижимость по заранее установленной цене?
- 1) Ипотечный кредит
- 2) Опцион
- 3) Финансовый лизинг
- 4) Валовой мультипликатор

Раздел 6. Современная концепция управления портфелем недвижимости

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5

Тема 6.1. Классификация недвижимости как актива. . Формирование и оптимизация портфеля недвижимости. Оценка доходности и риска портфеля недвижимости.

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. Понятия “движимые” и “недвижимые” вещи трансформировались в категории “основные” и “оборотные” фонды в Советский период после отмены частной собственности на землю. Верно или нет?

- 1) верно
- 2) неверно

Раздел 7. Интерпретация классических портфельных моделей для портфеля недвижимости

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5

Тема 7.1. Модель Марковица для портфеля недвижимости. Модели Шарпа-Трейнора для портфеля недвижимости. Примеры интерпретации классических портфельных моделей для портфеля недвижимости.

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. Какой показатель используется в модели Шарпа для оценки риска?

- 1) Дисконтированная стоимость
- 2) Коэффициент β (бета)
- 3) Чистая приведенная стоимость (NPV)
- 4) Коэффициент ликвидности

Раздел 8. Стратегии управления портфелем недвижимости

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5

Тема 8.1. Пассивная стратегия для портфеля недвижимости. Активной стратегия для портфеля недвижимости. Определение удельных весов, доходности, риска и альфы в рыночном портфеле.

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. Какая стратегия сводится к частому пересмотру портфеля?

- 1) Активная стратегия
- 2) Пассивная стратегия

Раздел 9. Система управления портфелем недвижимости

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5

Тема 9.1. Современная система управления портфелем недвижимости. Управление эффективностью, риском, полезностью, справедливой стоимостью в системе управления портфелем недвижимости. Примеры сравнение линии рынка капитала CML и линии рынка актива SML.

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. В чем заключается основная цель стратегического управления портфелем недвижимости?

- 1) Максимизация текущего дохода от аренды
- 2) Контроль параметров портфеля и его адаптация к изменяющимся условиям
- 3) Оптимизация налогообложения
- 4) Минимизация инвестиционных рисков

Раздел 10. Многофакторная модель - Арбитражная модель Росса

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5

Тема 10.1. Арбитражная модель Росса для одного фактора риска. Формирование арбитражного портфеля при наличии двух и более факторов риска. Пример определения ожидаемой доходности актива для двух факторов риска.

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. Чему равна сумма всех удельных весов активов в арбитражном портфеле?

- 1) 1 (один)
- 2) 0 (ноль)
- 3) - 1 (минус один)

Раздел 11. Оценка эффективности управления портфелем недвижимостью

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5

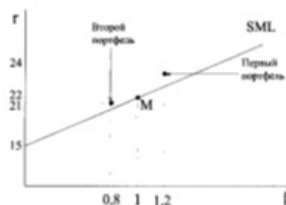
Тема 11.1. Оценка доходности портфеля недвижимости при помощи коэффициент эффективности Шарпа . Оценка доходности портфеля недвижимости при помощи коэффициента эффективности Трейнора. Определение коэффициентов эффективности Шарпа и Трейнора.

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. Дать оценку эффективности двум портфелям (1-ый и 2-ой) на рисунке:

- 1) Оба портфеля одинаково эффективны
- 2) Оба портфеля не эффективны
- 3) Первый портфель более эффективен чем второй
- 4) Второй портфель более эффективен чем первый



8. Оценочные материалы промежуточной аттестации

7 семестр, Зачет

Контролируемые ИДК: УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5 ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-1.4 ПК-1.5 ПК-1.6 ПК-1.7

Вопросы/Задания:

1. В каком году в США была проведена налоговая реформа?

Реформа оказала существенную поддержку и увеличила время полного списания имущества.

2. Понятия “движимые” и “недвижимые” вещи трансформировались в категории “основные” и “оборотные” фонды в Советский период после отмены частной собственности на землю. Верно или нет?

Рассматриваются понятия “движимые” и “недвижимые” вещи.

- 1) верно

2) неверно

3. С точки зрения управления недвижимостью представлена классификация признаков. Что не входит в классификацию из перечисленного списка?

Представлена классификация признаков, с точки зрения управления недвижимостью:

- 1) правовой статус
- 2) цель владения
- 3) степень специализации
- 4) вид владения
- 5) степень готовности к эксплуатации
- 6) воспроизводимость

4. Как называется модель Гарри Марковица?

- 1) диагональная модель
- 2) модель единичного выпуска
- 3) мультимедийная модель
- 4) мультииндексная модель

5. Как называется модель Уильяма Шарпа?

- 1) диагональная модель
- 2) модель единичного выпуска
- 3) мультимедийная модель
- 4) мультииндексная модель

6. Альфой называется показатель, который говорит о величине неверной оценки актива рынком?

- 1) верно
- 2) не верно

7. Какая стратегия не предполагает активного пересмотра портфеля?

- 1) активная стратегия
- 2) пассивная стратегия

8. Какой из рисков связан с недополучением инвестиционного дохода на стадии эксплуатации объектов недвижимости?

- А) риск неплатежеспособности;
- б) риск финансового обеспечения проекта;
- в) риск финансовой неустойчивости;
- г) налоговый риск;
- д) инфляционный риск;
- е) случайный риск;
- ё) маркетинговый риск;
- ж) процентный риск;
- з) криминогенный риск

9. Какая стратегия сводится к частому пересмотру портфеля?

- 1) активная стратегия
- 2) пассивная стратегия

10. Какой риск возникает из-за неспособности партнеров по бизнесу выполнять договорные обязательства или снижения уровня ликвидности оборотных средств?

- А) риск неплатежеспособности;
- б) риск финансового обеспечения проекта;
- в) риск финансовой неустойчивости;
- г) налоговый риск;
- д) инфляционный риск;
- е) случайный риск;
- ё) маркетинговый риск;
- ж) процентный риск;
- з) криминогенный риск

11. В какой стратегии портфель, состоящий из небольшого числа активов, он сохраняет значительную долю диверсифицируемого риска?

- 1) активная стратегия
- 2) пассивная стратегия

12. Какой риск связан с неожиданным событием, которое обычно оказывает не-медленное влияние на стоимость и доходность инструмента инвестирования в недвижимость?

- А) риск неплатежеспособности;
- б) риск финансового обеспечения проекта;
- в) риск финансовой неустойчивости;
- г) налоговый риск;
- д) инфляционный риск;
- е) случайный риск;
- ё) маркетинговый риск;
- ж) процентный риск;
- з) криминогенный риск

13. Что важнее в активной стратегии: выбрать классы активов или выбрать са-мые лучшие активы внутри каждого из классов?

- 1) выбрать классы активов
- 2) выбрать самые лучшие активы внутри каждого из классов

14. Как называется показатель, который говорит о величине неверной оценки актива рынком?

- 1) альфа
- 2) бета
- 3) гамма

15. Должен ли инвестор включить портфель М, в качестве рискованного актива, в формируемый им портфель недвижимости?

- 1) да
- 2) нет

16. Если значение коэффициента Шарпа для нового портфеля больше чем для текущего, то актив целесообразно:

- 1) включить в портфель
- 2) не включать в портфель

17. Какой риск должен учитывать любой разумный инвестор в совокупном рис-ке портфеля недвижимости?

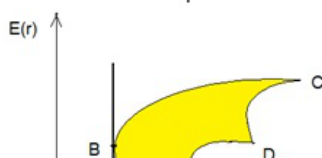
- 1) диверсифицируемый риск
- 2) недиверсифицируемый риск

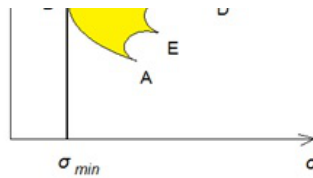
18. Какой величиной является альфа портфеля является?

- 1) средней арифметической величиной
- 2) средней геометрической величиной
- 3) средневзвешенной величиной

19. Какой отрезок кривой на рисунке называется эффективной границей Гарри Марковица?

- 1) отрезок кривой АВ;
- 2) отрезок кривой ВС;
- 3) отрезок кривой CD;
- 4) отрезок кривой DE;
- 5) отрезок кривой АЕ





20. Какая формула является основной в модели Шарпа-Трейнора?

1) формула 1 на рисунке

2) формула 2 на рисунке

3) формула 3 на рисунке

1) $r_t = r_f + \beta_t (r_{m,t} - r_{f,t}) + e_{i,t}$

2) $r_t = r_f + \beta_t \times I + e_{i,t}$

3) $r_t = \alpha_t + \beta_t \times I$

9. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

9.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы

Основная литература

1. Стратегическое управление портфелем недвижимости: методические указания к практическим занятиям и выполнению курсовой работы по дисциплинам «модели инвестирования городских программ и проектов», «формирование программ функционирования и развития объектов недвижимости», «формирование программ функционирования и развития объектов недвижимости. обоснование инвестиций и экспертиза проектно-сметной документации», «модели инвестирования городских программ и проектов. обоснование инвестиций» для студентов бакалавриата всех форм обучения направления подготовки 08.03.01 строительство: методические указания к практическим занятиям и выполнению курсовой работы по дисциплинам «модели инвестирования городских программ и проектов», «формирование программ функционирования и развития объектов недвижимости», «формирование программ функционирования и развития объектов недвижимости. обоснование инвестиций и экспертиза проектно-сметной документации», «модели инвестирования городских программ и проектов. обоснование инвестиций»

Дополнительная литература

1. Стефанова Н. А. Управление инвестициями: учебное пособие: учебное пособие / Н. А. Стефанова. - Управление инвестициями - Самара: Поволжский государственный университет телекоммуникаций и информатики, 2017. - 253 с. - 2227-8397. - Текст: электронный. // IPR SMART: [сайт]. - URL: <https://www.iprbookshop.ru/75419.html> (дата обращения: 16.03.2025). - Режим доступа: по подписке

9.2. Профессиональные базы данных и ресурсы «Интернет», к которым обеспечивается доступ обучающихся

Профессиональные базы данных

1. <http://www.consultant.ru/> - Консультант Плюс

2. <https://www.garant.ru> - Информационно-правовой портал "Гарант"

9.3. Программное обеспечение и информационно-справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Перечень программного обеспечения

(обновление производится по мере появления новых версий программы)

1. ArcGIS;
2. Global Mapper;
3. PostGIS;
4. PostgreSQL;
5. QGIS;
6. EFT;
7. Inkscape;
8. Kompas-3D_LT (FULL);
9. NanoCAD;
10. Anaconda;
11. Free Pascal;
12. 7Zip;
13. Microsoft Office;
14. Niv_Matrix;
15. Microsoft Visual Studio;

Перечень информационно-справочных систем

(обновление выполняется еженедельно)

Не используется.

9.4. Оборудование и технические средства обучения

Компьютерный класс

Маркерная доска - 0 шт.

Моноблок - 32 шт.

Проектор - 2 шт.

10. Методические указания по освоению дисциплины (модуля)

С целью успешного освоения данного предмета студенту необходимо выполнять домашние работы по указанным преподавателям темам и представленным на занятиях материалам. Для более успешного выполнения работы студенту предлагается использование учебно-методических материалов, соответствующих указанной теме.

Самостоятельная работа студентов описывается и регулируется:

- Методическими рекомендациями по дисциплине;
- Методическими рекомендациями по организации самостоятельной работы студентов МИИГАиК;

Описание возможностей изучения дисциплины лицами с ОВЗ и инвалидами

При необходимости обучения студентов-инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья аудиторные занятия могут быть заменены или дополнены изучением полнотекстовых лекций, презентаций, видео- и аудиоматериалов в электронной

информационно-образовательной среде (ЭИОС) университета. Индивидуальные задания подбираются в адаптированных к ограничениям здоровья формах (письменно или устно, в форме презентаций). Выбор методов обучения зависит от их доступности для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья.

Рабочая программа дисциплины для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья разрабатывается индивидуально с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся.