

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Узунов Федор Владимирович

Должность: Ректор

Дата подписания: 10.06.2026 15:07:58

Уникальный программный ключ:
fd935d10451b860e912264c0378f8448452b603f94388008e29877a6bcbf5

**АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ»**

«УНИВЕРСИТЕТ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ»

Факультет экономики, управления и юриспруденции

Кафедра «Экономики и туризма»



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебно-методической работе

Г.П. Узунова

«02» февраля 2026 г.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Основы инвестиции в недвижимость

Направление подготовки

21.03.02. Землеустройство и кадастры

Профиль: **Кадастр недвижимости**

Квалификация выпускника: бакалавр

Для всех
форм обучения

Симферополь

1. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

Средства оценивания в ходе текущего контроля:

- устные опросы в ходе семинарских занятий;
- рефераты;
- тестирование;
- практические и ситуационные задания, выполняемые в ходе семинарского занятия или рекомендуемые для самостоятельной работы.

Компетенция ПК-2 – способен осуществлять техническое и информационное сопровождение разработки землеустроительной и кадастровой документации		
ПК-8.1. Знает	ПК-8.2. Умеет	ПК-8.3. Владеет
ПК-2.1 – собирает и систематизирует информацию, необходимую для разработки землеустроительной и кадастровой документации	выбирает методы и технологии, необходимые для разработки землеустроительной и кадастровой документации	навыками выбора методов и технологий получения и обработки мониторинговых данных для землеустроительной и кадастровой документации
Компетенция ПК-4 – способен выполнять технологические операции по работе с геоинформационными системами государственного и муниципального уровня		
ПК-4.1. Знает	ПК-4.2. Умеет	ПК-4.3. Владеет
выполняет технологические операции по сбору, обработке и анализу информации в геоинформационных системах	Использует Геоинформационные системы государственного и муниципального уровня в профессиональной деятельности	навыками использования геоинформационных систем в профессиональной деятельности
1.1 № 1-30 1.3. № 1-30	1.2 № 1-43	1.4 № 1-20

1.1 Вопросы к текущему контролю

1. Что понимается под инвестициями в недвижимость? Назовите их ключевые особенности в сравнении с другими видами инвестиций.
2. Какие основные цели преследуют инвесторы при вложении средств в недвижимость? Приведите 3–4 примера.
3. Перечислите и кратко охарактеризуйте основные виды инвестиций в недвижимость (жилую, коммерческую, промышленную и т. д.).
4. В чём состоят преимущества и недостатки инвестиций в недвижимость по сравнению с вложениями в акции или депозиты?

5. Какие макроэкономические факторы наиболее сильно влияют на рынок инвестиций в недвижимость?
6. Как инфляция влияет на привлекательность инвестиций в недвижимость? Объясните механизм.
7. Опишите структуру рынка недвижимости. Какие сегменты выделяются в зависимости от типа объектов?
8. Какие факторы формируют спрос и предложение на рынке жилой недвижимости?
9. Какие источники информации используются для анализа рынка недвижимости перед принятием инвестиционного решения?
10. Что такое рыночная стоимость объекта недвижимости? Какие методы применяются для её определения?
11. Объясните, как местоположение объекта влияет на его инвестиционную привлекательность. Приведите примеры.
12. Что такое цикл рынка недвижимости? Охарактеризуйте его фазы.
13. Какие ключевые показатели используются для оценки эффективности инвестиций в недвижимость? Перечислите 4–5 основных.
14. Что такое ставка капитализации (cap rate)? Как она рассчитывается и для чего используется?
15. Объясните суть метода дисконтирования денежных потоков (DCF) применительно к инвестициям в недвижимость.
16. Что показывает показатель ROI (возврат на инвестиции) в контексте недвижимости? Как он рассчитывается?
17. Что такое срок окупаемости инвестиций (Payback Period)? В чём его достоинства и недостатки как критерия оценки?
18. Как учитывается риск при оценке инвестиционных проектов в сфере недвижимости? Назовите 2–3 метода учёта риска.
19. Какие основные источники финансирования инвестиций в недвижимость существуют? Кратко охарактеризуйте каждый.
20. Что такое ипотечное кредитование для инвестиций в недвижимость? Каковы его преимущества и риски?
21. Что представляют собой REIT (Real Estate Investment Trusts)? В чём их привлекательность для частных инвесторов?
22. Как работает доленое инвестирование в недвижимость? Приведите пример схемы.

23. Что такое краудфандинг в сфере недвижимости? Каковы его особенности и перспективы в РФ?

24. Какие государственные программы поддержки инвестиций в недвижимость? Какие правовые документы регулируют сделки с недвижимостью в РФ? Назовите 3–4 ключевых закона.

25. Какие права и обременения на недвижимость необходимо проверить перед инвестированием?

26. Каковы особенности налогообложения доходов от инвестиций в недвижимость в России (НДФЛ, налог на имущество)?

27. Что такое налоговый вычет при покупке недвижимости? Кто и в каком размере может его получить?

29. Опишите пошаговый алгоритм принятия инвестиционного решения в сфере недвижимости (от поиска объекта до выхода из инвестиции).

30. Какие риски наиболее характерны для инвестиций в недвижимость? Предложите 2–3 способа их минимизации.

1.2 Темы рефератов

1. Инвестиции в недвижимость как инструмент диверсификации инвестиционного портфеля.

2. Сравнительный анализ доходности различных видов недвижимости (жилой, коммерческой, промышленной).

3. Роль недвижимости в долгосрочной стратегии накопления капитала.

4. Влияние макроэкономических факторов на инвестиционную привлекательность рынка недвижимости.

5. Циклы рынка недвижимости и их влияние на инвестиционные решения.

6. Методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости для инвестиционных целей.

7. Анализ локационного фактора: как местоположение влияет на доходность инвестиций в недвижимость.

8. Сравнительный подход к оценке недвижимости: преимущества и ограничения в инвестиционной практике.

9. Анализ спроса и предложения на рынке жилой недвижимости крупного города (на примере Москвы/Санкт-Петербурга/др.).

10. Оценка инвестиционной привлекательности районов города: критерии и методики.

11. Ипотечное кредитование как инструмент финансирования инвестиций в недвижимость.
12. Реальные инвестиционные проекты в сфере недвижимости: источники финансирования.
13. REIT (Real Estate Investment Trusts): мировой опыт и перспективы развития в России.
14. Краудфандинг в сфере недвижимости: новые возможности для частных инвесторов.
15. Долевое инвестирование в недвижимость: схемы, риски и доходность.
16. Инвестиции в торговую недвижимость: тренды, доходность, риски.
17. Офисная недвижимость как объект инвестиций: анализ рынка и перспективы.
18. Логистическая недвижимость (склады, терминалы): инвестиционная привлекательность и особенности управления.
19. Гостиничный бизнес и апартаменты: инвестиции в доходную недвижимость.
20. Инвестиции в многофункциональные комплексы: преимущества и сложности.
21. Инвестиции в новостройки: риски и доходность на разных стадиях строительства.
22. Реновация и редевелопмент жилых кварталов как инвестиционный проект.
23. Аренда жилой недвижимости как источник пассивного дохода: расчёт доходности и управление.
24. Инвестиции в загородную недвижимость: коттеджи, таунхаусы, участки.
25. Флиппинг в недвижимости: стратегия быстрой перепродажи и её экономическая эффективность.
26. Правовое регулирование сделок с недвижимостью в РФ: ключевые аспекты для инвестора.
27. Налогообложение доходов от инвестиций в недвижимость в России: виды налогов, льготы, оптимизация.
28. Управление инвестициями в недвижимость: профессиональное управление vs самостоятельное владение.
29. Риски инвестиций в недвижимость и методы их минимизации (страхование, диверсификация, юридическая проверка).
30. Государственные программы поддержки инвестиций в недвижимость в РФ: анализ эффективности и доступности.

1.3 Тестовые задания

Задание 1. Что такое инвестиции в недвижимость?

- а) Краткосрочные спекуляции с объектами недвижимости
- б) Вложение капитала в объекты недвижимости с целью получения дохода или прироста стоимости
- в) Покупка жилья для собственного проживания
- г) Аренда недвижимости на длительный срок

Задание 2. Какой из перечисленных факторов НЕ относится к макроэкономическим факторам влияния на рынок недвижимости?

- а) Уровень инфляции
- б) Процентные ставки по кредитам
- в) Местоположение конкретного объекта
- г) Динамика ВВП

Задание 3. Что показывает ставка капитализации (cap rate) в инвестициях в недвижимость?

- а) Годовой процентный доход от аренды относительно стоимости объекта
- б) Срок окупаемости инвестиций
- в) Размер ипотечного платежа
- г) Темп роста стоимости недвижимости

Задание 4. Какой показатель отражает отношение годового чистого операционного дохода к стоимости объекта недвижимости?

- а) ROI
- б) NPV
- в) Cap Rate
- г) IRR

Задание 5. Что такое REIT (Real Estate Investment Trust)?

- а) Вид ипотечного кредита
- б) Инвестиционный фонд, вкладывающий средства в недвижимость
- в) Метод оценки недвижимости
- г) Тип коммерческой недвижимости

Задание 6. Какой тип недвижимости обычно имеет самый длительный срок окупаемости?

- а) Жилая недвижимость

- б) Торговая недвижимость
- в) Промышленная недвижимость
- г) Офисная недвижимость

Задание 7. Что такое «флиппинг» в сфере недвижимости?

- а) Долгосрочная аренда недвижимости
- б) Покупка объекта, его улучшение и быстрая перепродажа с прибылью
- в) Передача недвижимости в доверительное управление
- г) Обмен объектов недвижимости между инвесторами

Задание 8. Какой налог НЕ платят физические лица при инвестициях в недвижимость в РФ?

- а) НДФЛ с дохода от аренды
- б) Налог на имущество физических лиц
- в) НДС при продаже
- г) НДФЛ при продаже объекта

Задание 9. Что означает термин «ликвидность» применительно к недвижимости?

- а) Скорость и лёгкость продажи объекта по рыночной цене
- б) Стоимость объекта
- в) Возраст здания
- г) Расположение объекта

Задание 10. Какой метод оценки недвижимости основан на сравнении с аналогичными проданными объектами?

- а) Доходный подход
- б) Затратный подход
- в) Сравнительный (рыночный) подход
- г) Метод дисконтирования денежных потоков

Задание 11. Какой показатель отражает общую доходность инвестиции с учётом всех денежных потоков и времени их получения?

- а) ROI
- б) IRR (внутренняя норма доходности)
- в) Cap Rate
- г) Payback Period

Задание 12. Что такое «чистый операционный доход» (NOI) в недвижимости?

- а) Валовой доход от аренды
- б) Валовой доход минус операционные расходы

- в) Доход после уплаты налогов
- г) Доход до вычета ипотечных платежей

Задание 13. Какой фактор наиболее сильно влияет на ликвидность объекта недвижимости?

- а) Год постройки здания
- б) Количество комнат
- в) Местоположение и спрос на подобные объекты
- г) Цвет фасада

Задание 14. Что означает отрицательный NPV инвестиционного проекта в недвижимости?

- а) Проект высокодоходный
- б) Проект не окупится при заданной ставке дисконтирования
- в) Проект имеет короткий срок окупаемости
- г) Проект требует меньшего объёма инвестиций

Задание 15. Какой тип недвижимости обычно обладает наибольшей ликвидностью в крупных городах?

- а) Складские помещения в промзоне
- б) Квартиры в центральных районах
- в) Загородные коттеджи
- г) Производственные цеха

Задание 16. Какие из перечисленных факторов повышают инвестиционную привлекательность объекта недвижимости? Выберите все верные варианты.

- а) Расположение в развитом районе с хорошей инфраструктурой
- б) Высокий уровень износа здания
- в) Наличие долгосрочных договоров аренды с надёжными арендаторами
- г) Близость к транспортным узлам
- д) Отсутствие спроса на аренду в данном районе

Задание 17. Какие источники финансирования могут использоваться для инвестиций в недвижимость? Выберите все верные варианты.

- а) Собственные средства
- б) Ипотечный кредит
- в) Краудфандинговая платформа
- г) Грант от международной организации
- д) Долевое участие с другими инвесторами

Задание 18. Какие риски характерны для инвестиций в новостройки? Выберите все верные варианты.

- а) Срыв сроков строительства
- б) Рост стоимости квадратного метра
- в) Банкротство застройщика
- г) Изменение законодательства
- д) Снижение спроса на жильё

Задание 19. Какие показатели используются для оценки эффективности инвестиций в недвижимость? Выберите все верные варианты.

- а) Срок окупаемости
- б) Ставка капитализации
- в) Коэффициент ликвидности
- г) Чистый дисконтированный доход (NPV)
- д) Внутренняя норма доходности (IRR)

Задание 20. Какие объекты относятся к коммерческой недвижимости? Выберите все верные варианты.

- а) Торговый центр
- б) Квартира для сдачи в аренду
- в) Офисное здание
- г) Складское помещение
- д) Частный дом в пригороде

Задание 21. Какие факторы снижают инвестиционную привлекательность коммерческой недвижимости? Выберите все верные варианты.

- а) Высокая заполняемость арендаторами
- б) Устаревшие инженерные системы
- в) Расположение в спальном районе без трафика
- г) Долгосрочные договоры с надёжными арендаторами
- д) Высокий уровень вакантных площадей в районе

Задание 22. Какие преимущества даёт использование заёмных средств (ипотеки) при инвестициях в недвижимость? Выберите все верные варианты.

- а) Увеличение потенциальной доходности за счёт финансового рычага
- б) Снижение риска потери капитала
- в) Возможность инвестировать в более дорогие объекты

- г) Уменьшение налогооблагаемой базы за счёт процентов по кредиту
- д) Гарантированная доходность инвестиций

Задание 23. Какие документы обязательны для проверки перед покупкой объекта недвижимости с инвестиционной целью? Выберите все верные варианты.

- а) Выписка из ЕГРН
- б) Справка о зарегистрированных лицах
- в) Договор аренды с предыдущим арендатором
- г) Справка об отсутствии обременений
- д) Трудовая книжка продавца

Задание 24 Какие меры могут снизить риск инвестиций в строящееся жильё? Выберите все верные варианты.

- а) Проверка репутации застройщика
- б) Изучение проектной декларации
- в) Заключение договора долевого участия (ДДУ)
- г) Покупка по переуступке прав от физического лица
- д) Проверка наличия разрешения на строительство

Задание 25. Какие виды доходов может приносить инвестиционная недвижимость? Выберите все верные варианты.

- а) Доход от аренды
- б) Прирост стоимости при продаже
- в) Компенсация за коммунальные услуги
- г) Налоговые вычеты
- д) Доход от субаренды

Задание 26. Установите соответствие между типом недвижимости и типичной доходностью инвестиций:

Тип недвижимости	Доходность
1. Жилая недвижимость (аренда)	А. 8–12 % годовых
2. Торговая недвижимость	Б. 5–8 % годовых
3. Офисная недвижимость	В. 10–15 % годовых
4. Складская недвижимость	Г. 7–10 % годовых

Задание 27. Установите соответствие между показателем и его определением:

Показатель	Определение
1. ROI	А. Отношение годового дохода к стоимости объекта
2. Cap Rate	Б. Отношение прибыли к вложенным средствам, в %
3. NPV	В. Разница между текущей стоимостью доходов и затрат
4. Payback Period	Г. Время, за которое инвестиции вернутся

Задание 28. Установите соответствие между видом риска и способом его минимизации:

Вид риска	Способ минимизации
1. Рыночный риск	А. Диверсификация портфеля
2. Кредитный риск	Б. Тщательная проверка арендаторов
3. Юридический риск	В. Проверка прав собственности и обременений
4. Операционный риск	Г. Профессиональное управление объектом

Задание 29. Напишите формулу расчёта ставки капитализации (Cap Rate) для объекта недвижимости.

Задание 30. Перечислите три основных метода оценки недвижимости, используемых в инвестиционном анализе.

1.4 Практические задания

Задание 1. Инвестор приобрёл квартиру за 8 млн руб. и сдаёт её в аренду за 40 тыс. руб./мес. Рассчитайте:

- годовой доход от аренды;
- ставку капитализации (Cap Rate);
- срок окупаемости (Payback Period) без учёта расходов на содержание.

Задание 2. Объект коммерческой недвижимости куплен за 25 млн руб., годовой NOI (чистый операционный доход) — 2,2 млн руб. Через 5 лет планируется продать за 30 млн руб. Рассчитайте среднюю годовую доходность инвестиции.

Задание 3. Рассчитайте NPV проекта покупки офисного помещения за 15 млн руб., если ожидаемый NOI составляет 1,8 млн руб./год в течение 7 лет, а ставка дисконтирования — 10 %. Будет ли проект эффективен?

Задание 4. Квартира куплена за 6 млн руб. с привлечением ипотечного кредита на 4 млн руб. под 9 % годовых на 15 лет. Ежемесячный платёж по ипотеке — 40 тыс. руб. Аренда приносит 35 тыс. руб./мес. Рассчитайте ROI на собственный капитал.

Задание 5. Сравните два объекта для инвестиций:

- Объект А: стоимость 10 млн руб., доход 700 тыс. руб./год.
- Объект Б: стоимость 12 млн руб., доход 960 тыс. руб./год.

Какой объект имеет более высокую ставку капитализации? Какой выгоднее по сроку окупаемости?

Задание 6. На основе данных о трёх аналогичных продажах квартир рассчитайте рыночную стоимость объекта:

- Аналог 1: 60 м², продан за 7,2 млн руб.
- Аналог 2: 65 м², продан за 7,8 млн руб.
- Аналог 3: 58 м², продан за 6,96 млн руб.

Оцениваемый объект — 62 м².

Примените метод удельной стоимости квадратного метра.

Задание 7. Постройте прогноз стоимости земельного участка площадью 10 га, если его цена растёт на 8 % ежегодно. Начальная стоимость — 50 млн руб. Рассчитайте стоимость через 3 года с учётом сложного процента.

Задание 8. Оцените офисное здание доходным подходом, если годовой NOI составляет 3 млн руб., а рыночная ставка капитализации для подобных объектов — 9 %.

Задание 9. Проанализируйте инвестиционную привлекательность двух районов города для покупки квартир под аренду:

- Район А: средняя стоимость квартиры 8 млн руб., арендная плата 45 тыс. руб./мес.
- Район Б: средняя стоимость 6,5 млн руб., арендная плата 38 тыс. руб./мес.

Рассчитайте Cap Rate для каждого варианта и сделайте вывод.

Задание 10. Рассчитайте валовой рентный мультипликатор (GRM) для торгового помещения стоимостью 18 млн руб. при годовой арендной плате 2,4 млн руб. Что показывает этот показатель?

Задание 11. Инвестор планирует купить склад за 20 млн руб. Банк готов выдать кредит на 70 % стоимости под 11 % годовых на 10 лет. Рассчитайте сумму кредита, ежемесячный платёж и долю собственных средств.

Задание 12. Сравните доходность инвестиций с использованием и без использования ипотеки:

- Собственные средства: 10 млн руб.
- Стоимость объекта: 15 млн руб.
- NOI: 1,5 млн руб./год

- Кредит: 5 млн руб. под 10 %

ГODOVЫХ

Рассчитайте ROI для обоих сценариев.

Задание 13. Рассчитайте аннуитетный платёж по ипотечному кредиту 8 млн руб. на 20 лет под 8 % годовых. Используйте формулу аннуитета:

Задание 14. Определите, какой вариант финансирования выгоднее для покупки квартиры за 12 млн руб.:

- Вариант 1: 100 % собственных средств, доходность 7 %.
- Вариант 2: 50 % собственных + 50 % кредита под 9 %, ожидаемая доходность 12 %.

Рассчитайте финансовый леверидж и сделайте вывод.

Задание 15. Рассчитайте точку безубыточности для арендного бизнеса:

- Стоимость квартиры: 9 млн руб.
- Ипотека: 6 млн руб. под 8 %, платёж 55 тыс. руб./мес.
- Коммунальные платежи: 5 тыс. руб./мес.
- Прочие расходы: 3 тыс. руб./мес.

Определите минимальную арендную плату для покрытия расходов.

Задание 16. Оцените инвестиционный проект редевелопмента старого здания под апартаменты:

- Стоимость покупки: 15 млн руб.
- Затраты на реконструкцию: 10 млн руб.
- Ожидаемая стоимость после ремонта: 35 млн руб.
- Срок проекта: 2 года

Рассчитайте общую доходность и годовую доходность.

Задание 17. Рассчитайте экономическую эффективность флиппинга:

- Покупка квартиры: 5 млн руб.
- Ремонт: 1 млн руб.
- Продажа через 6 месяцев: 7 млн руб.

Определите доходность за период и годовую доходность.

Задание 18. Оцените целесообразность строительства торгового центра:

- Затраты: 100 млн руб.
- Ожидаемый NOI: 12 млн руб./год
- Срок эксплуатации: 20 лет
- Ставка дисконтирования: 11 %

Рассчитайте NPV и IRR проекта.

Задание 19. Разработайте финансовый план для создания коворкинга в арендуемом помещении:

- Аренда: 200 тыс. руб./мес.
- Ремонт: 3 млн руб. одновременно
- Оборудование: 1 млн руб.
- Ежемесячный доход: 400 тыс. руб.

Рассчитайте срок окупаемости и точку безубыточности.

Задание 20. Сравните два варианта инвестиций в коммерческую недвижимость:

- Вариант А: покупка готового ТЦ с доходностью 10 %.
- Вариант Б: строительство нового ТЦ с ожидаемой доходностью 15 %, но сроком окупаемости 5 лет против 8 лет у варианта А.

но сроком окупаемости 5 лет против 8 лет у варианта А.

Составьте сравнительную таблицу по критериям: риск, доходность, ликвидность, срок окупаемости.

2. КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

Вид контроля	Наименование работы	Наименование оценочных средств	Шкала оценивания
Текущий контроль	Вопросы для обсуждения на занятиях; Устные опросы по ранее изученному материалу; Письменные работы: рефераты, тестовые задания; Ситуационные и практические задания; Рефераты и доклады по темам (вопросам), вынесенным на самостоятельную работу.	Оценка выступлений на практическом (семинарском) занятии, проверка заданий и аудиторных работ, устный опрос, оценивание докладов, рефератов	отлично хорошо удовлетворительно неудовлетворительно

Критерии оценивания устных ответов обучающихся

Шкала оценивания	Характеристика оценивания
отлично	оценивается ответ, который показывает прочные знания основных процессов изучаемой предметной области, отличается глубиной и полнотой раскрытия темы; владение терминологическим аппаратом; умение объяснять сущность, явлений, процессов, событий, делать выводы и обобщения, давать аргументированные ответы, приводить примеры; свободное владение монологической речью, логичность и последовательность ответа.
хорошо	оценивается ответ, обнаруживающий прочные знания основных процессов изучаемой предметной области, отличается глубиной и полнотой раскрытия темы; владение терминологическим аппаратом; умение объяснять сущность, явлений, процессов, событий, делать выводы и обобщения, давать аргументированные ответы, приводить примеры; свободное владение монологической речью, логичность и последовательность ответа. Однако допускается одна - две неточности в ответе.
удовлетворительно	оценивается ответ, свидетельствующий в основном о знании процессов изучаемой предметной области, отличающийся недостаточной глубиной и полнотой раскрытия темы; знанием основных вопросов теории; слабо сформированными навыками анализа явлений, процессов, недостаточным умением давать аргументированные ответы и приводить примеры; недостаточно свободным владением монологической речью, логичностью и последовательностью ответа. Допускается несколько ошибок в содержании ответа.
неудовлетворительно	оценивается ответ, обнаруживающий незнание процессов изучаемой предметной области, отличающийся неглубоким раскрытием темы; незнанием основных вопросов теории, несформированными навыками анализа явлений, процессов; неумением давать аргументированные ответы, слабым владением монологической речью, отсутствием логичности и последовательности. Допускаются серьезные ошибки в содержании ответа.

Критерии оценивания работы обучающихся на практических и семинарских занятиях

Шкала оценивания	Показатели	Критерии
Отлично	1. Полнота выполнения практического и тестового задания (полнота ответа); 2. Своевременность выполнения задания; 3. Последовательность и рациональность выполнения практического задания	Задание решено самостоятельно. При этом составлен правильный алгоритм решения задания, в логических рассуждениях, в выборе формул и решении нет ошибок, получен верный ответ, задание решено рациональным способом. Дан правильный и исчерпывающий ответ на поставленные теоретические и тестовые вопросы, в которых обучающийся показал всестороннее системное знание программного материала, усвоение основной и дополнительной литературы, четкое владение понятийным аппаратом.
Хорошо	4. Правильность ответов на вопросы; 5. Самостоятельность решения (владение дополнительным материалом); 6. Знание нормативно-законодательной базы и терминологии курса	Задание решено с помощью преподавателя. При этом составлен правильный алгоритм решения задания, в логическом рассуждении и решении нет существенных ошибок; правильно сделан выбор формул для решения; есть объяснение решения, но задание решено нерациональным способом или допущено не более двух несущественных ошибок, получен верный ответ. На поставленные теоретические и тестовые вопросы, при которых обучающийся показал достаточный уровень знаний основного программного материала: освоение информации лекционного курса и учебных пособий, овладение понятийным аппаратом, методикой исследований при попытке анализа различных ситуаций.
Удовлетворительно		Задание решено с подсказками преподавателя. Задание решено в общем виде. Обучающийся показал средний уровень знаний основного программного материала, но не мог убедительно аргументировать свой ответ, ошибся в использовании понятийного аппарата, показал недостаточные знания литературных источников.
Неудовлетворительно		Задание не решено. Обучающийся продемонстрировал значительные пробелы в знаниях основного программного материала, не аргументировал свой ответ, показал неудовлетворительные знания понятийного аппарата и специальной литературы.

Критерии оценивания рефератов

Форам контроля	Критерии оценивания	Шкала оценивания
Реферат	Выполнены все методические требования к написанию реферата: определена тема, актуальность; содержание соответствует теме и плану реферата; сделан краткий анализ различных точек зрения по рассматриваемой проблеме;	зачтено

	грамотно использованы первоисточники при анализе содержания; выводы сформулированы лаконично с логическими доказательствами; соблюдены требования по внешнему оформлению. Тема реферата раскрыта в полном объеме.	
	Нарушены требования по написанию и оформлению реферата. Несоответствие темы реферата. В тексте не отражены существенные моменты. Тема реферата не раскрыта до конца. Сделаны необоснованные выводы.	не зачтено

Критерии оценивания тестов

Средство контроля	Критерии оценивания – процент положительных ответов	Шкала оценивания
Тестирование	90-100	отлично
	70-89	хорошо
	40-69	удовлетворительно
	< 39	неудовлетворительно

3. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Средства оценивания в ходе промежуточной аттестации:

- вопросы для зачета;
- практические задания для зачета.

Компетенция ПК-8 - Разрабатывает проекты реконструкции и технологического перевооружения действующих предприятий индустрии питания		
ПК-8.1. Знает	ПК-8.2. Умеет	ПК-8.3. Владеет
основные принципы реконструкции предприятий индустрии питания;	основные принципы составления производственной программы предприятия, организации производства	принципами поточности технологического процесса производства кулинарной продукции при проектировании предприятий

3.1. Вопросы к зачету

1. Что понимается под инвестициями в недвижимость? Назовите их ключевые особенности в сравнении с другими видами инвестиций.
2. Какие основные цели преследуют инвесторы при вложении средств в недвижимость? Приведите 3–4 примера.
3. Перечислите и кратко охарактеризуйте основные виды инвестиций в недвижимость (жилую, коммерческую, промышленную и т. д.).
4. В чём состоят преимущества и недостатки инвестиций в недвижимость по

сравнению с вложениями в акции или депозиты?

5. Какие макроэкономические факторы наиболее сильно влияют на рынок инвестиций в недвижимость?

6. Как инфляция влияет на привлекательность инвестиций в недвижимость? Объясните механизм.

7. Опишите структуру рынка недвижимости. Какие сегменты выделяются в зависимости от типа объектов?

8. Какие факторы формируют спрос и предложение на рынке жилой недвижимости?

9. Какие источники информации используются для анализа рынка недвижимости перед принятием инвестиционного решения?

10. Что такое рыночная стоимость объекта недвижимости? Какие методы применяются для её определения?

11. Объясните, как местоположение объекта влияет на его инвестиционную привлекательность. Приведите примеры.

12. Что такое цикл рынка недвижимости? Охарактеризуйте его фазы.

13. Какие ключевые показатели используются для оценки эффективности инвестиций в недвижимость? Перечислите 4–5 основных.

14. Что такое ставка капитализации (cap rate)? Как она рассчитывается и для чего используется?

15. Объясните суть метода дисконтирования денежных потоков (DCF) применительно к инвестициям в недвижимость.

16. Что показывает показатель ROI (возврат на инвестиции) в контексте недвижимости? Как он рассчитывается?

17. Что такое срок окупаемости инвестиций (Payback Period)? В чём его достоинства и недостатки как критерия оценки?

18. Как учитывается риск при оценке инвестиционных проектов в сфере недвижимости? Назовите 2–3 метода учёта риска.

19. Какие основные источники финансирования инвестиций в недвижимость существуют? Кратко охарактеризуйте каждый.

20. Что такое ипотечное кредитование для инвестиций в недвижимость? Каковы его преимущества и риски?

21. Что представляют собой REIT (Real Estate Investment Trusts)? В чём их привлекательность для частных инвесторов?

22. Как работает доленое инвестирование в недвижимость? Приведите пример

схемы.

23. Что такое краудфандинг в сфере недвижимости? Каковы его особенности и перспективы в РФ?

24. Какие государственные программы поддержки инвестиций в недвижимость? Какие правовые документы регулируют сделки с недвижимостью в РФ? Назовите 3–4 ключевых закона.

25. Какие права и обременения на недвижимость необходимо проверить перед инвестированием?

26. Каковы особенности налогообложения доходов от инвестиций в недвижимость в России (НДФЛ, налог на имущество)?

27. Что такое налоговый вычет при покупке недвижимости? Кто и в каком размере может его получить?

29. Опишите пошаговый алгоритм принятия инвестиционного решения в сфере недвижимости (от поиска объекта до выхода из инвестиции).

30. Какие риски наиболее характерны для инвестиций в недвижимость? Предложите 2–3 способа их минимизации.

3.2. Практические задания к зачету

Задание 1. Инвестор приобрёл квартиру за 8 млн руб. и сдаёт её в аренду за 40 тыс. руб./мес. Рассчитайте:

- годовой доход от аренды;
- ставку капитализации (Cap Rate);
- срок окупаемости (Payback Period) без учёта расходов на содержание.

Задание 2. Объект коммерческой недвижимости куплен за 25 млн руб., годовой NO I (чистый операционный доход) — 2,2 млн руб. Через 5 лет планируется продать за 30 млн руб. Рассчитайте среднюю годовую доходность инвестиции.

Задание 3. Рассчитайте NPV проекта покупки офисного помещения за 15 млн руб., если ожидаемый NOI составляет 1,8 млн руб./год в течение 7 лет, а ставка дисконтирования — 10 %. Будет ли проект эффективен?

Задание 4. Квартира куплена за 6 млн руб. с привлечением ипотечного кредита на 4 млн руб. под 9 % годовых на 15 лет. Ежемесячный платёж по ипотеке — 40 тыс. руб. Аренда приносит 35 тыс. руб./мес. Рассчитайте ROI на собственный капитал.

Задание 5. Сравните два объекта для инвестиций:

- Объект А: стоимость 10 млн руб., доход 700 тыс. руб./год.

- Объект Б: стоимость 12 млн руб., доход 960 тыс. руб./год.

Какой объект имеет более высокую ставку капитализации? Какой выгоднее по сроку окупаемости?

Задание 6. На основе данных о трёх аналогичных продажах квартир рассчитайте рыночную стоимость объекта:

– Аналог 1: 60 м², продан за 7,2 млн руб.

– Аналог 2: 65 м², продан за 7,8 млн руб.

– Аналог 3: 58 м², продан за 6,96 млн руб.

Оцениваемый объект —

62 м². Примените метод удельной стоимости квадратного метра.

Задание 7. Постройте прогноз стоимости земельного участка площадью 10 га, если его цена растёт на 8 % ежегодно. Начальная стоимость — 50 млн руб. Рассчитайте стоимость через 3 года с учётом сложного процента.

Задание 8. Оцените офисное здание доходным подходом, если годовой NOI составляет 3 млн руб., а рыночная ставка капитализации для подобных объектов — 9 %.

Задание 9. Проанализируйте инвестиционную привлекательность двух районов города для покупки квартир под аренду:

– Район А: средняя стоимость квартиры 8 млн руб., арендная плата 45 тыс. руб./мес.

– Район Б: средняя стоимость 6,5 млн руб., арендная плата 38 тыс. руб./мес.

Рассчитайте Cap Rate для каждого варианта и сделайте вывод.

Задание 10. Рассчитайте валовой рентный мультипликатор (GRM) для торгового помещения стоимостью 18 млн руб. при годовой арендной плате 2,4 млн руб. Что показывает этот показатель?

Задание 11. Инвестор планирует купить склад за 20 млн руб. Банк готов выдать кредит на 70 % стоимости под 11 % годовых на 10 лет. Рассчитайте сумму кредита, ежемесячный платёж и долю собственных средств.

Задание 12. Сравните доходность инвестиций с использованием и без использования ипотеки:

– Собственные средства: 10 млн руб.

– Стоимость объекта: 15 млн руб.

– NOI: 1,5 млн руб./год

– Кредит: 5 млн руб. под 10 %

ГODOVЫХ

Рассчитайте ROI для обоих сценариев.

Задание 13. Рассчитайте аннуитетный платёж по ипотечному кредиту 8 млн руб. на 20 лет под 8 % годовых. Используйте формулу аннуитета:

Задание 14. Определите, какой вариант финансирования выгоднее для покупки квартиры за 12 млн руб.:

– Вариант 1: 100 % собственных средств, доходность 7 %.

– Вариант 2: 50 % собственных + 50 % кредита под 9 %, ожидаемая доходность 12 %.

Рассчитайте финансовый леверидж и сделайте вывод.

Задание 15. Рассчитайте точку безубыточности для арендного бизнеса:

– Стоимость квартиры: 9 млн руб.

– Ипотека: 6 млн руб. под 8 %, платёж 55 тыс. руб./мес.

– Коммунальные платежи: 5 тыс. руб./мес.

– Прочие расходы: 3 тыс. руб./мес.

Определите минимальную арендную плату для покрытия расходов.

Задание 16. Оцените инвестиционный проект редевелопмента старого здания под апартаменты:

– Стоимость покупки: 15 млн руб.

– Затраты на реконструкцию: 10 млн руб.

– Ожидаемая стоимость после ремонта: 35 млн руб.

– Срок проекта: 2 года

Рассчитайте общую доходность и годовую доходность.

Задание 17. Рассчитайте экономическую эффективность флиппинга:

– Покупка квартиры: 5 млн руб.

– Ремонт: 1 млн руб.

– Продажа через 6 месяцев: 7 млн руб.

Определите доходность за период и годовую доходность.

Задание 18. Оцените целесообразность строительства торгового центра:

– Затраты: 100 млн руб.

– Ожидаемый NOI: 12 млн руб./год

– Срок эксплуатации: 20 лет

– Ставка дисконтирования: 11 %

Рассчитайте NPV и IRR проекта.

Задание 19. Разработайте финансовый план для создания коворкинга в арендуемом помещении:

- Аренда: 200 тыс. руб./мес.
- Ремонт: 3 млн руб. одновременно
- Оборудование: 1 млн руб.
- Ежемесячный доход: 400 тыс. руб.

Рассчитайте срок окупаемости и точку безубыточности.

Задание 20. Сравните два варианта инвестиций в коммерческую недвижимость:

- Вариант А: покупка готового ТЦ с доходностью 10 %.
- Вариант Б: строительство нового ТЦ с ожидаемой доходностью 15 %,

но сроком окупаемости 5 лет против 8 лет у варианта А.

Составьте сравнительную таблицу по критериям: риск, доходность, ликвидность, срок окупаемости.

4. КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Шкала оценивания уровня сформированности профессиональных компетенций (зачет)

Шкала оценивания	Уровень освоение компетенции	Критерии оценивания
Зачет	Базовый уровень освоения компетенции	Дан правильный и исчерпывающий ответ на вопрос. Обучающийся демонстрирует знание теоретического материала, изложено правильное понимание вопроса, дано достаточно подробное описание предмета ответа, приведены и раскрыты в тезисной форме основные понятия, относящиеся к предмету ответа. Обучающимся усвоена взаимосвязь основных понятий дисциплины в их значении для приобретаемой профессии. Имеется базовый уровень овладения практическими умениями и навыками по данной дисциплине в соответствии с ФГОС.
Незачет	Неудовлетворительный уровень	Отсутствует ответ или в ответе есть грубые ошибки, свидетельствующие о отсутствии знаний соответствующего программного материала; отсутствие умений и навыков по данной дисциплине в соответствии с ФГОС и/или фрагментарные знания основного учебно-программного материала.

Текущий контроль и промежуточная аттестация осуществляются в соответствии с «Положением о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся в Автономной некоммерческой организации «Образовательная организация высшего образования» «Университет экономики и управления».

Вид промежуточной аттестации – зачет.

Форма проведения промежуточной аттестации – письменный зачет