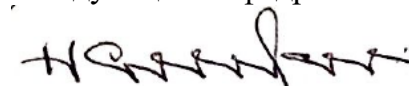


Государственное образовательное учреждение
«Приднестровский государственный университет им. Т.Г. Шевченко»

Экономический факультет
Кафедра «Экономика и менеджмент»

«УТВЕРЖДАЮ»
Заведующий кафедрой



доцент Н.Н. Смоленский
«05» сентября 2019г.

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ**

«Управление недвижимостью»

Направление подготовки:
5.38.04.02 «Менеджмент»

Профиль подготовки
«Производственный менеджмент в отраслях и комплексах»

квалификация (степень) выпускника
Магистр

Разработал
доцент кафедры «Экономика и
менеджмент»
Смоленский Н.Н.

г. Тирасполь, 2019г.

Паспорт фонда оценочных средств по учебной дисциплине «Управление недвижимостью».

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать:

- основные признаки классификации объектов недвижимости;
- особенности современного подхода к изучению рынка недвижимости и его внутренних структур;
- основные принципы классификации и типизации объектов недвижимости, особенности анализа конъюнктуры рынка недвижимости;
- нормативные документ, регулирующие рынок недвижимости;
- понятия, принципы, цели, задачи, функции, методы управления земельными ресурсами; современную систему взглядов на управление земельными ресурсами за рубежом и в ПМР и РФ;
- преимущества и недостатки основных подходов к оценке инвестиций в недвижимость;
- области применения различных методов оптимизации портфеля недвижимости;
- методы анализа влияния различных факторов на стоимость объекта недвижимости;
- способы подбора источников информации для обоснования оценочных решений

Уметь:

- классифицировать объекты недвижимости в соответствии с выбранными признаками;
- применять на практике методы управления земельными ресурсами, рассчитывать эффективность управления земельными ресурсами;
- анализировать состояние рынка недвижимости и оценивать тенденции развития.

Владеть:

- основами законодательства ПМР и РФ в области недвижимости;
- способностью ориентироваться в специальной литературе;
- основами международной классификации объектов недвижимости.

Программа оценивания контролируемой компетенции:

Текущая аттестация	Контролируемые темы дисциплины и их наименование	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
№ 1	Основы экономической теории прав собственности. Современное состояние и перспективы развития рынка объектов недвижимости в ПМР и РФ. Специфика состава объектов недвижимости. Специфика деятельности по управлению государственной и муниципальной собственностью. Приобретение права собственности частным лицом, ПМР и РФ, муниципальным образованием. Прекращение права собственности. Деятельность органов власти в сфере государственного регулирования оборота недвижимости. Информационное обеспечение	ОК-1, ОК-3, ОПК-2, ПК-2, ПК-4, ПК-5	опрос

	имущественных отношений в ПМР и РФ.		
	Формы использования недвижимого имущества.		
	Особенности развития рынка недвижимости сегментирование рынка.		
	Оценка недвижимости. Подходы и методы оценки. Процесс оценки.		
Промежуточная аттестация		Код контролируемой компетенции	наименование оценочного средства
Зачет		ОК-1, ОК-3, ОПК-2, ПК-2, ПК-4, ПК-5	Комплект вопросов

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Приднестровский государственный университет им. Т.Г. Шевченко»

Экономический факультет

Кафедра экономики и менеджмента

Вопросы для зачета по дисциплине «Управление недвижимостью»

Примерные контрольные вопросы

- 1.1. Недвижимость: определения, классификации. Недвижимость – объект гражданского права

Имущественные комплексы

О едином объекте недвижимости. Классификации недвижимости

- 1.2. Жизненные циклы объектов недвижимости . Жизненный цикл и регистрация прав на недвижимость

Два типа жизненных циклов

- 1.3. Характеристики объектов недвижимости

Характеристики недвижимости как объекта-вещи

Характеристики недвижимости как объекта права

Другие показатели и характеристики недвижимости

- 1.4. Недвижимость как ресурс, актив и объект управления
Функциональный компонент

Финансовый компонент

Физический (эксплуатационный) компонент

- 1.5. Операции и сделки с недвижимостью - система управленческих воздействий

Управленческие воздействия вещного и правового характера

Позитивные и негативные последствия двойственной природы недвижимости
для управления

- 2.1. Рынок недвижимости: определения и характеристики
Рынок недвижимости в ряду других рынков

Сегментация рынка недвижимости

Основные виды активностей на рынках недвижимости

- 2.2. Арендный бизнес на рынке недвижимости

Регулирование и проблемы развития арендных отношений

Статистика аренды на рынках недвижимости

2.3. Инвестиции в недвижимость

Недвижимость в ряду других объектов инвестирования

Пути снижения риска при инвестировании в недвижимость

Портфельные инвестиции

Особенности недвижимости как объекта инвестирования

2.4. Динамика индикаторов рынка недвижимости

Источники информации

Виды рыночных циклов

Существуют ли собственные циклы на рынке недвижимости

Факторы влияния на цикличность индикаторов рынка

2.5. Глобализация бизнеса на рынках недвижимости

3.1. Задачи изучения нормативной правовой базы управления недвижимостью

3.2. Конституционные основы регулирования земельно-имущественных отношений и отношений собственности

3.3. «Большая триада» правомочий, обязанностей и ограничений собственника

Триада правомочий, правовые обременения и ограничения

Экономическая интерпретация системы правомочий и обременений собственника

3.4. Нормативное правовое регулирование и жизненный цикл организации

3.5. Операции и сделки с недвижимостью в законодательной базе

Гражданский кодекс РФ и ПМР. Другие кодексы и законы РФ и ПМР об операциях и сделках с недвижимостью

Законодательное регулирование арендных отношений

Залог и ипотека в заемно-кредитной системе

3.6. Региональная и ведомственная нормативная правовая база управления недвижимостью

Региональная нормативная правовая база

Ведомственная нормативная правовая база

3.7. Власть и профессиональные сообщества в развитии нормативной правовой базы управления недвижимостью

Три ветви власти в регулировании нормативной правовой базы

Негосударственные саморегулируемые организации

3.8. Зарубежное законодательство по недвижимости

Английское законодательство по недвижимости

Сравнительное законодательство европейских стран

3.9. Динамика развития нормативной правовой базы управления недвижимостью

Концепция и принципы оценочной деятельности

Оценка недвижимости: определения и характеристики

Пространство существования оценки

Базисы оценки

Характерные особенности оценки

4.2. Обзор методов оценки

Классификация методов оценки

Обзор основных методов оценки (по группам методов)

Блок-схема проведения оценочных расчетов

4.3. Государственное регулирование оценочной деятельности

Федеральный закон об оценочной деятельности

Оценка недвижимости в других нормативных актах российского законодательства

4.4. Стандарты оценочной деятельности

Стандарты оценочной деятельности в РФ и ПМР

Международные и зарубежные национальные стандарты оценки

Проблема качества оценки в стандартах Европейского Союза и Великобритании

5.1. Регулирование развития недвижимости

Развитие недвижимости: определения

Разрешительный механизм регулирования развития

Собственник и общество в процессах развития недвижимости

5.2. Этапы и участники процесса развития недвижимости

Этапы процесса развития

Участники процесса развития

5.3. Потенциал развития

Место и роль потенциала развития

Измерение потенциала развития

5.4. Проекты и риски развития

Инвестиционный проект и проект развития

Бизнес-план проекта

Риски проекта

Регулирование рисков – пути целенаправленного предупреждения и снижения рисков

5.5. Финансирование развития недвижимости

Масштабы и источники финансирования развития

Финансовые учреждения

Неудачный кредит

Компоненты и совокупные затраты на развитие
Схемы финансирования развития

6.1. Управление недвижимостью: базовые понятия и определения
Графическая модель управления

Интерпретация понятий управления применительно к недвижимости

6.2. Место и роль недвижимости в управлении организацией

Иерархия целей управления организацией и ее недвижимостью

Матричное представление взаимосвязей имущественного и корпоративного управления

Мера вовлеченности недвижимости в управление корпорацией

Техническое обслуживание объектов недвижимости

6.3. Стратегические аспекты в управлении недвижимостью

Взаимосвязь стратегий организации и управления ее недвижимостью

Проблема обеспечения стратегической мобильности ресурсов недвижимости

6.4. Управление недвижимостью: эффективность, результативность и качество

Эффективное управление

Результативность и качество управления

Интегральные тенденции в решении задач обеспечения эффективности, результативности и качества управления

6.5. Партнерство и современные механизмы управления ресурсами недвижимости

История возникновения и развития партнерских отношений

Тенденции развития механизмов партнерства

Актуальные задачи для отечественной практики государственно-частного партнерства

Комбинирование механизмов управления недвижимостью

Критерии оценки:

Оценки «отлично» заслуживает студент, обнаруживший всестороннее, систематическое и глубокое знание учебно-программного материала, усвоивший основную и знакомый с дополнительной литературой, рекомендованной программой, проявившим творческие способности в понимании, изложении и использовании материала.

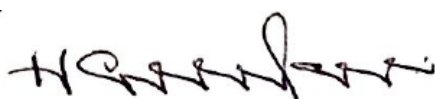
Оценки «хорошо» заслуживает студент, показавший систематический характер знаний по дисциплине и способность к их самостоятельному пополнению

и обновлению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности.

Оценки «удовлетворительно» заслуживает студент, обнаруживший знания основного учебно-программного материала в объеме, необходимом для дальнейшей учебы и предстоящей работы по специальности, справляющийся с выполнением заданий, предусмотренных программой, знакомый с основной литературой, рекомендованной программой, но допустившим погрешности в ответе, но обладающим необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, обнаружившему пробелы в знаниях основного учебно-программного материала, допустившему принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой заданий.

Составитель



доцент Смоленский Н.Н.

«05» сентября 2019г.

Кафедра экономики и менеджмента

Примерная деловая игра

«Формирование портфеля недвижимости»

Цель игры – используя активные формы обучения, закрепить знания о вероятностной природе рыночных ожиданий и проявлений, целесообразности портфельного инвестирования, взаимосвязи показателей риска и доходности на рынке недвижимости

Требуемое время для минимальной версии игры – 2 часа.

Участие в игре - индивидуальное (или группами по 2-3 человека).

УСЛОВИЯ ИГРЫ

1. Участники деловой игры формируют свои инвестиционные портфели, приобретая приносящие доход объекты недвижимости.

Каждый игрок на старте игры располагает одинаковой суммой денег, предназначенных для инвестирования в недвижимость (приобретения приносящих доход объектов недвижимости).

Для определенности, пусть каждый игрок имеет по 100 млн рублей.

2. Исходная информация - база данных рынка недвижимости.

Каждый игрок формирует свой инвестиционный портфель, по своему выбору приобретая различные объекты из предложенных ему списков объектов недвижимости с различными характеристиками (база данных рынка недвижимости).

Для этого руководитель игры заранее подготавливает такие списки, в которых предлагаемые на продажу объекты недвижимости распределены по нескольким группам, различающимся ценами и ожидаемой доходностью (для определенности имеются в виду доходы от арендного бизнеса). При этом доходам придаются различные вероятностные распределения или, как минимум, различные волатильности (volatility) – размахи возможных колебаний будущих доходов, связанные с вероятностным развитием рыночной конъюнктуры.

В качестве игрового примера в табл. 1-1 представлен список и характеристики выставляемых на продажу объектов недвижимости. В нее включены три однородных группы объектов (№1-№3), различающиеся ценами продажи (например, в силу различных масштабов, функционального назначения, местоположения и т.д.): 20, 30 и 50 миллионов рублей. Следующие за ценами строки табл. 1-1 представляют рыночные характеристики ожидаемой доходности и рисков (как размахов возможных колебаний доходности) для каждой из групп №1-№3 - в зависимости от трех вариантов развития конъюнктуры рынка: оптимистического (#1), без изменений (#2) и пессимистического (#3). Доходность и размахи возможных колебаний доходности приведены в процентах от цены продажи.

Табл. 1-1. Исходные данные – список и характеристики объектов недвижимости

<u>Группы объектов</u> недвижимости	№1	№2	№3

Цена продажи	[млн руб.]	20, 20 ...	30, 30 ...	50, 50 ...
<u>Рыночные ситуации</u>		#1 #2 #3	#1 #2 #3	#1 #2 #3
Арендный доход, распределение [%]		10, 10, 10	12, 10, 8	15, 10, 3

Оптимистический и пессимистический варианты связаны соответственно с ожидаемыми улучшениями или ухудшениями показателей доходности. Внутри каждой из групп №1-№3 рыночные характеристики доходности и риска приняты одинаковыми. В то же время, эти характеристики различны для объектов различных групп.

В предлагаемом примере логика разделения рыночных характеристик увязана с ценой продажи объектов. Для данной игры принято, что приобретение более крупных объектов (в игре – объектов стоимостью 50 млн руб.) более рискованно. Для них неблагоприятное развитие рыночной конъюнктуры (ситуация #3) может привести к более значительным упущенным доходам от аренды в сравнении с объектами меньшего масштаба. И наоборот, положительные рыночные тенденции, скачки роста потребностей делают для арендаторов крупные объекты более привлекательными и сулят их собственникам более высокие доходы.

3. Игроки формируют свои инвестиционные портфели из предложенного списка объектов недвижимости с учетом установленных в игре финансовых ограничений. Так, если игрок имеет 100 млн рублей, то, ориентируясь на предложенные списки объектов недвижимости, он может сформировать следующие варианты своего портфеля:

(50+50), (50+30+20), (30+30+20+20), (20+20+20+20+20) млн рублей.

Примечание:

При установлении количественных ограничений и возникающих дефицитах в отдельных группах продаваемых объектов (например, при запланированной нехватке объектов для всех участников игры, пожелавших приобрести объекты недвижимости именно из этой группы) можно предложить следующие варианты:

- допустить неполное использование располагаемых средств, как, например, (30+30+30) или (50+20+20) млн рублей и т.д.,
- организовать розыгрыш оказавшихся дефицитными объектов между конкурирующими участниками – инвесторами, например, с использованием аукционных механизмов. Возникающие при этом дополнительные затраты помогут участникам игры в еще большей степени оценить количественные аспекты проводимой ими политики риска при укомплектовании инвестиционного портфеля объектами с выбранными ими соотношениями стоимости, доходности и риска.

Примечание

Для логичного разрешения ситуации неполного использования финансовых средств можно предусмотреть в игре ряд вариантов, как, например: определенный процент дохода от неиспользованных средств, равный банковскому проценту (3-5%), разрешение на перенос неизрасходованных средств на следующий тур игры, ограничения числа высокодоходных объектов и введение конкурсных процедур их продажи.

ПОЛИТИКА РИСКА

4. Формирование портфеля недвижимости отражает выбранную игроком политику риска. Она характеризуется его ожиданиями иметь в будущем арендный доход от сформированного портфеля возможно более высоким или более надежным.

Политика риска предполагает при выборе объектов следование определенному компромиссу между ожидаемыми уровнями доходов и рисков. Это объясняется тем, что ожидаемая в будущем более высокая доходность (более высокое значение положительной амплитуды в характеристиках размаха колебаний доходности) сопровождается более высокими рисками возможных потерь при неблагоприятных тенденциях развития рынка (наихудшим значением отрицательной амплитуды в тех же характеристиках размаха колебаний доходности).

Пример оценки ожидаемых доходов от аренды

(расчет по данным табл. 1-1).

Распределение ожидаемых арендных доходов для объекта стоимостью в 50 млн рублей, в зависимости от возникающей рыночной ситуации (#1 – доход в 15% от цены продажи, #2 – 10%, #3 – 5%), приводит к следующим результатам для каждой из рыночных ситуаций: (#1 – 7.5 млн руб., #2 – 5 млн руб., #3 – 1.5 млн руб.).

Для объекта стоимостью в 30 млн руб. такое распределение ожидаемых доходов в соответствии с данными таблицы 1 (#1 - 12%, #2 - 10%, #3 - 8%) будет следующим: #1 – 3.6 млн руб. #2 – 3 млн руб., #3 – 2.4 млн руб.

Для объекта стоимостью в 20 млн руб. в соответствии с данными табл. 1-1 доходность остается неизменной (10%) и составляет 2 млн руб. независимо от рыночной ситуации (#1-#3).

То есть, при удачной рыночной конъюнктуре объекты стоимостью в 50 млн руб. будут приносить наибольшие доходы (15% или 7.5 млн руб.). Но при худшей рыночной конъюнктуре доходы от этих же объектов (3% или 1.5 млн руб.) будут в абсолютном измерении ниже, чем от объектов других групп (в 2.4 и 2.0 млн руб.).

Таким образом, в примере показано, что результаты напрямую зависят от характера возникающих рыночных ситуаций. Это – процесс случайный. Его реализация зависит от собственных вероятностных характеристик рынка (определяемых многочисленными внешними и внутренними факторами) – в конечном счете, от распределения вероятностей позитивного или негативного развития событий на рынке.

Ниже в табл. 1-2 приведена сводка расчетных оценок возможных арендных доходов для различных портфелей из приобретенных на 100 млн руб. объектов недвижимости при различных ситуациях развития рынка: #1-#3. Оценки приводятся в млн рублей и рассчитаны, исходя из процентных ставок аренды, установленных выше исходными данными табл. 1.

Табл. 1-2. Портфельные доходы [млн руб.]

Рыночная ситуация	#1 (оптимист.)	#2 (без изм.)	#3 (пессимист.)
Портфель			
50+50	7.5+7.5 =15	5+5 =10	1.5+1.5 =3
50+30+20	7.5+3.6+2 =13.1	5+3+2 =10	1.5+2.4+2 =5.9
30+30+20+20	3.6+3.6+2+2 =11.2	3+3+2+2=10	2.4+2.4+2+2 =8.8
20+20+20+20+20	2+2+2+2+2 =10	2*5 =10	2*5 =10

Как видно из табл. 1-2, более высокие доходы сформированного портфеля возможны при более высоких рисках инвестирования в объекты группы №3. При оптимистическом развитии рыночной конъюнктуры портфель, составленный только из объектов этой группы (стоимостью по 50 млн рублей каждый), может принести максимум - 15 млн руб. годового дохода.

Однако при неблагоприятных тенденциях рынка в ситуации #3 доходы такого портфеля будут наименьшими (3 млн руб. в год) в сравнении со всеми другими вариантами наполнения портфеля, см., третий столбец табл. 1-2. Наиболее надежным в установленных условиях является портфель, целиком составленный из объектов группы №1 с объектами наименьшей стоимости – по 20 млн рублей. Приносимые этим портфелем доходы, в соответствии с данными табл. 1-1, стабильны (10% для каждого объекта, или 10 млн руб. в год для портфеля из пяти объектов) и не зависят от изменений рыночной ситуации.

МОДЕЛИРОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ РЕАЛИЗАЦИИ (РОЗЫГРЫШ)

5. Итак, по итогам проведенного анализа и выбора объектов недвижимости каждый игрок имеет свой инвестиционный портфель, сформированный им в соответствии с его индивидуальной политикой (мерой компромисса) в части соотношений «риск-доходность».

Для оценки результатов – доходности сформированных игроками портфелей производится розыгрыш (реализация) возможной рыночной ситуации. То есть, случайным образом, например, с помощью шестигранных кубиков (в идеале – с помощью генератора случайных чисел), разыгрывается тот или иной из ожидаемых сценариев будущего развития рынка.

По логике игры розыгрыш должен отражать вероятностные тенденции в развитии рынка, в частности, более или менее вероятные оптимистические или пессимистические ожидания. Это достигается заранее устанавливаемыми и объявляемыми участникам игры смещениями вероятностных распределений для сценариев развития рынка в соответствующую сторону.

6. Реализация вероятностного распределения рыночных ожиданий.

Розыгрыш вероятного состояния на рынке недвижимости простейшим способом можно осуществить с помощью шестигранного кубика (шесть вариантов состояний). Это обеспечивает как симметричное распределение вариантов ситуаций на рынке #1-#3 (по две грани на ситуацию – с частотой их реализации по 1/3), так и асимметрию в ту или иную сторону. Тогда, например, для имитации неблагоприятных рыночных ожиданий половину граней кубика можно приписать пессимистическому варианту #3, оставив для оптимистического варианта #1 только одну грань. И, наоборот, для благоприятных ожиданий большинство граней можно приписать оптимистическому варианту #1.

Более гибкие возможности для моделирования распределений вероятностей развития рыночной конъюнктуры дает использование двух (и т.д.) шестигранных кубиков. Например, два кубика обеспечивают реализацию уже 11 событий с различной частотой проявления. Суммируя числа на гранях кубиков, мы получим следующие частоты проявления этих сумм: 2 – один раз (1+1), 3 – два раза (1+2, 2+1), 4 – три раза (1+3, 3+1, 2+2), 5 – четыре раза (1+4, 4+1, 2+3, 3+2) и т.д. Соответственно увеличиваются возможности асимметричного разнообразия будущих характеристик рынка.

Для определенности в данной игре можно использовать два шестигранных кубика. Ниже в табл. 1-3 приведены примеры вариантов вероятностных распределений для розыгрыша ожидаемых состояний рынка с помощью двух кубиков. В табл. 1-3 приняты следующие сокращения:

СИМ – симметричное распределение,

[illegible]

Итак, в результате проведенного розыгрыша возникает одна из трех возможных рыночных ситуаций (#1-#3). После каждого розыгрыша рыночной ситуации игроки получают возможность оценить доход, который им принесет сформированный портфель. Доход оценивается посредством суммирования доходов от каждого включенного в портфель объекта в соответствии с показателями доходности объекта применительно к реализованной рыночной ситуации.

Примечание

Примеры результатов такого подсчета доходности портфелей для каждого варианта портфеля в 100 млн руб. можно найти выше в табл. 1-2...

ТЕХНОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИГРЫ

7. Вариации условий проведения игры.

Можно предложить следующие вариации:

- Для начальной (ознакомительной) стадии игры – целесообразно проводить многократный розыгрыш рыночных ситуаций с одинаковым распределением частоты их проявления, разрешая участникам менять состав своего портфеля. Это – простейший вариант игры. Он призван помочь изначальному пониманию политики риска и роли случайности при реализации рыночных ожиданий.
- Менять сами условия игры, в первую очередь, в части конфигурации распределения вероятностей рыночной конъюнктуры (в сторону благоприятных или неблагоприятных тенденций). Это – более сложное развитие игры, когда участники уже освоились с пониманием и проведением политики риска.

8. Порядок проведения игры.

Игра проводится в несколько туров.

Тур от тура отличается конфигурацией вероятностного распределения ожидаемой рыночной ситуации.

От тура к туру участники игры имеют возможность менять состав своего портфеля с учетом полученной от руководителя игры информации об изменениях в характере распределения вероятностей развития рынка.

ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ ИГРЫ

9. Подведение итогов игры можно производить по каждому туру и по всей совокупности проведенных туров через анализ и сравнение полученных участниками игры доходов.

Если внутри тура с одинаковым распределением вероятностей рыночной конъюнктуры проводилась серия розыгрышей, то их результаты суммируются или усредняются.

В качестве конечного итога игры для выявления победителей суммируются результаты всех проведенных туров.

Примечание

Следует обратить внимание на то, что в данной игре понятие победителя носит условный характер. Здесь ведущим является не соревновательный фактор, а последовательная, тур за туром, тренировка участников в формировании портфелей из объектов недвижимости различной стоимости и различными показателями доходности. Акцент при этом можно перенести на стадию обсуждения итогов игры

10. Обсуждение итогов игры сосредотачивают на анализе влияния на полученные участниками результаты следующих моментов (факторов):

- производившиеся изменения в конфигурациях вероятностных распределений рыночных тенденций (оптимистическая и пессимистическая асимметрия распределений),
- вероятностный характер розыгрыша рыночной ситуации, роль случайного фактора в получаемых результатах,
- логика и последствия принятия той или иной политики риска и соответствующего выбора объектов недвижимости для включения в портфель,
- имевшие место тенденции в изменениях политик риска участников игры от тура к туру и др.

Дополнительные методические рекомендации

Кроме приведенных выше по тексту описания игры рекомендаций и примечаний, целесообразно указать на некоторые дополнительные положения в части организации и планомерного развития игры, ее приближения к реалиям рынка недвижимости.

(i) Чтобы изначально сконцентрировать внимание игроков именно на рисковом компоненте формирования портфеля, в стартовой фазе игры в предлагаемом списке целесообразно сделать средние значения доходностей для всех групп объектов недвижимости одинаковыми, оставив различными только размахи возможных колебаний будущих доходов.

В этом случае инвестору, более склонному к рискам, будет проще делать свой выбор, не задумываясь о последствиях нейтральных (средних) ситуаций. Он будет выбирать объекты с большим размахом колебаний возможных будущих доходов, то есть, с более высокими значениями максимальных ожиданий выигрыша, несмотря на увеличивающиеся возможные неудачи в случае неблагоприятного развития рыночной конъюнктуры.

(ii) Чтобы избежать чисто стохастического представления о развитии рыночной конъюнктуры будущих доходов, целесообразно в ходе игры (от тура к туру) целенаправленно изменять характер вероятностного распределения доходности, например, за счет ее определенно ориентированной асимметрии.

При этом объяснение такой асимметрии должно включать описание различных сценариев развития рынка недвижимости и экономики в целом. В основу объяснений можно положить известные аналитические исследования или общую оценку тенденций в различные периоды социально-экономического развития в целом и непосредственно рынка недвижимости.

Разнообразие сценариев и вероятностей их реализации должно быть предметом предварительных обсуждений с участниками игры, чтобы затем они могли проводить самостоятельный анализ и выбор политики риска при формировании своего инвестиционного портфеля.

(iii) Для усложнения условий определения своей рискованной политики и формирования портфеля можно увеличивать количество групп объектов недвижимости и устанавливать более разнообразные вероятностные распределения доходностей. При этом логика таких усложнений должна, в определенном смысле, отражать реалии баз данных рынка недвижимости и вероятностных распределений.

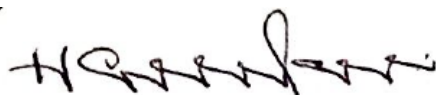
(iv) Для развития стратегического мышления и придания большей гибкости в финансовых аспектах выбора и формирования портфеля можно предусмотреть изначальную установку финансовых ограничений значительно выше портфельного лимита, придав участникам игры возможность выстраивать долгосрочные политики портфельного инвестирования.

(v) В конечном счете, предлагаемые для выбора и портфельного формирования списки объектов недвижимости должны получить конкретную идентификацию с имеющимися в конкретном регионе данными об аукционах и конкурсах, состоявшихся продажах и предложениях реального рынка недвижимости.

(vi) Интересным, с точки зрения отражения реалий развивающихся процессов глобализации, может быть составление списков выбираемых объектов недвижимости по данным рынков различных стран и городов.

При этом данные о характеристиках вероятностных распределений для розыгрыша ожидаемых рыночных ситуаций будут носить экспертный характер. Но и здесь хорошо систематизированная в статистических публикациях информация о рынках недвижимости (в первую очередь, данные о показателях доходности – yield) может дать при подготовке игры определенную обоснованность при установлении параметров колебаний для показателей доходности у объектов недвижимости из разных стран, включенных в списки для формирования портфелей.

Составитель



доцент Смоленский Н.Н.

«05» сентября 2019г.