

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«Национальный исследовательский Нижегородский государственный университет
им. Н.И. Лобачевского»**

Институт экономики и предпринимательства

УТВЕРЖДЕНО

решением президиума Ученого совета ННГУ

протокол № 1 от 16.01.2024 г.

Рабочая программа дисциплины

Оценка недвижимости

Уровень высшего образования

Бакалавриат

Направление подготовки / специальность

38.03.06 - Торговое дело

Направленность образовательной программы

Управление торговой и логистической деятельностью

Форма обучения

очная, очно-заочная

г. Нижний Новгород

2024 год начала подготовки

1. Место дисциплины в структуре ОПОП

Дисциплина Б1.В.ДВ.07.02 Оценка недвижимости относится к части, формируемой участниками образовательных отношений образовательной программы.

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы (компетенциями и индикаторами достижения компетенций)

Формируемые компетенции (код, содержание компетенции)	Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), в соответствии с индикатором достижения компетенции		Наименование оценочного средства	
	Индикатор достижения компетенции (код, содержание индикатора)	Результаты обучения по дисциплине	Для текущего контроля успеваемости	Для промежуточной аттестации
ПК-10: Способен к принятию обоснованных решений в своей профессиональной деятельности (коммерческой, маркетинговой, рекламной, логистической и (или) товароведной), исходя из расчетов целевых показателей	<p>ПК-10.1: Разрабатывает целевые показатели с учетом выбранных критериев и имеющихся ограничений для дальнейшего формирования решений</p> <p>ПК-10.2: Формирует альтернативные решения на основе разработанных для них целевых показателей</p> <p>ПК-10.3: Анализирует, обосновывает и выбирает решения, в том числе на основе экономической оценки инвестиционных проектов</p>	<p>ПК-10.1:</p> <p>У1(ПК-10) Уметь оценивать перспективы развития объектов недвижимости торгового предприятия на основе анализа функционирования рынка недвижимости</p> <p>31 (ПК-10) Знать особенности функционирования рынка недвижимости и его влияния на стоимость объектов недвижимости торгового предприятия.</p> <p>В1 (ПК-10) Владеть навыками сбора и обработки информации для проведения анализа рынка недвижимости.</p> <p>ПК-10.2:</p> <p>У2(ПК-10) Уметь оценивать альтернативные решения для перспектив развития объектов недвижимости торгового предприятия на основе ипотечно-инвестиционного анализа</p> <p>32 (ПК-10) Знать ключевые положения проведения ипотечно-инвестиционного анализа для инвестирования в объекты недвижимости с использованием заемного капитала.</p> <p>В2 (ПК-10) Владеть навыками сбора и обработки</p>	<p>Практическое задание</p> <p>Тест</p>	<p>Курсовая работа</p> <p>Экзамен:</p> <p>Контрольные вопросы</p> <p>Практическое задание</p>

		<p>информации для проведения ипотечно-инвестиционного анализа в целях выработки альтернативных решений для перспектив развития торгового предприятия</p> <p>ПК-10.3: Уметь реализовывать процесс планирования и прогнозирования показателей проектов инвестиций в торговую недвижимость 33 (ПК-10) Знать принципы и алгоритмы реализации инвестиционных проектов в недвижимость на основе понимания особенностей недвижимости как объекта оценки В3 (ПК-10) Владеть навыками составления документов для реализации инвестиционных проектов в недвижимость для ее наилучшего и наиболее эффективного использования</p>		
<p>ПК-9: Способен осуществлять формирование и прогнозирование цен на товары, работы и услуги</p>	<p>ПК-9.1: Исследует и рассчитывает затраты на товары, работы и услуги при формировании цен ПК-9.2: Анализирует и прогнозирует рыночные цены на товары, работы и услуги ПК-9.3: Применяет экономические расчеты для формирования ценовой политики организации, в т.ч. применения методов стимулирования продаж</p>	<p>ПК-9.1: У1 (ПК-9) Уметь анализировать затраты объекта недвижимости в ходе его создания и функционирования для расчета стоимости затратным подходом 31 (ПК-9) Знать принципы и алгоритмы, методы определения стоимости недвижимости затратным подходом на основе расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения и различных видов износа В1(ПК-9) Владеть навыками расчета стоимости недвижимости затратным подходом</p> <p>ПК-9.2: У2 (ПК-9) Уметь прогнозировать цены на рынке недвижимости, денежные</p>	<p>Практическое задание Тест</p>	<p>Курсовая работа Экзамен: Контрольные вопросы Практическое задание</p>

		<p>потоки и риски для расчета стоимости недвижимости доходным подходом</p> <p>32 (УК-4) Знать принципы и алгоритмы, методы определения стоимости недвижимости доходным подходом, в том числе на основе прогнозирования цены аренды, затрат, инвестиций, потребности в ремонтах</p> <p>В2(УК-4) Владеть навыками расчета стоимости недвижимости доходным подходом на основе прогнозов и планов ключевых ценообразующих показателей</p> <p>ПК-9.3: Уметь осуществлять экономические расчеты, связанные с анализом рыночной информации, объектов-аналогов, их доходов, ценообразующих факторов для расчета стоимости недвижимости сравнительным подходом.</p> <p>33 (ПК-9) Знать принципы и алгоритмы, методы определения стоимости недвижимости сравнительным подходом, в том числе на основе расчета различного вида корректировок рыночных цен аналогов.</p> <p>В3(ПК-9) Владеть навыками расчета стоимости недвижимости сравнительным подходом для реализации методов стимулирования продаж с использованием потенциала объектов недвижимости.</p>		
--	--	---	--	--

3. Структура и содержание дисциплины

3.1 Трудоемкость дисциплины

	очная	очно-заочная
--	-------	--------------

Общая трудоемкость, з.е.	5	5
Часов по учебному плану	180	180
в том числе		
аудиторные занятия (контактная работа):		
- занятия лекционного типа	32	16
- занятия семинарского типа (практические занятия / лабораторные работы)	32	16
- КСР	3	3
самостоятельная работа	77	109
Промежуточная аттестация	36 Экзамен	36 Экзамен

3.2. Содержание дисциплины

(структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и виды учебных занятий)

Наименование разделов и тем дисциплины	Всего (часы)		в том числе									
			Контактная работа (работа во взаимодействии с преподавателем), часы из них						Самостоятельная работа обучающегося, часы			
	Занятия лекционного типа		Занятия семинарского типа (практические занятия/лабораторные работы), часы		Всего							
	ОФ	ЭФ	ОФ	ЭФ	ОФ	ЭФ	ОФ	ЭФ	ОФ	ЭФ		
Тема 1. Недвижимость как объект оценки	18	18	4	2	4	2	8	4	10	14		
Тема 2. Рынок торговой недвижимости: особенности и современное состояние	18	19	4	2	4	2	8	4	10	15		
Тема 3. Процесс оценки торговой недвижимости	19	20	4	2	4	2	8	4	11	16		
Тема 4. Затратный подход к оценке объектов торговой недвижимости	24	20	6	2	6	2	12	4	12	16		
Тема 5. Доходный подход к оценке объектов недвижимости	19	20	4	2	4	2	8	4	11	16		
Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ	24	24	6	4	6	4	12	8	12	16		
Тема 7. Сравнительный подход к оценке объекта недвижимости	19	20	4	2	4	2	8	4	11	16		
Аттестация	36	36										
КСР	3	3							3	3		
Итого	180	180	32	16	32	16	67	35	77	109		

Содержание разделов и тем дисциплины

Тема 1. Недвижимое имущество как объект оценки

Понятие недвижимости и цели оценки ее стоимости. Виды стоимости недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Принципы оценки стоимости недвижимости.

Тема 2. Рынок торговой недвижимости особенности и современное состояние

Общая характеристика рынка торговой недвижимости. Факторы спроса и предложения на рынке

торговой недвижимости. Емкость рынка торговой недвижимости. Виды предпринимательской деятельности на рынке торговой недвижимости. Современное состояние российского рынка торговой недвижимости.

Тема 3. Процесс оценки торговой недвижимости

Этапы процесса оценки. Отчет об оценке стоимости объекта торговой недвижимости. Техническая экспертиза объектов торговой недвижимости. Информационное обеспечение оценки объектов торговой недвижимости. Правовое обеспечение оценки объектов торговой недвижимости. Государственная регистрация сделок с недвижимостью и прав.

Тема 4. Затратный подход к оценке объектов недвижимости.

Основные операции затратного подхода. Методы расчета восстановительной стоимости. Расчеты стоимости строительства. Определение износа объекта недвижимости: физического, функционального, внешнего (экономического).

Тема 5. Доходный подход к оценке объектов недвижимости

Основные операции применения доходного подхода. Применение в оценке функций сложных процентов. Метод капитализации доходов. Определение ставки капитализации. Метод дисконтированных денежных потоков.

Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ

Формы кредитования объектов недвижимости. Ипотечный кредит: сущность основные виды. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Расчет стоимости объекта торговой недвижимости с привлечением ипотечного кредита.

Тема 7. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости

Основные операции сравнительного подхода. Классификация корректировок и методов их осуществления. Выбор элементов для сравнения. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи. Практика применения сравнительного подхода.

4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся

Самостоятельная работа обучающихся включает в себя подготовку к контрольным вопросам и заданиям для текущего контроля и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины приведенным в п. 5.

Тема 1. Недвижимое имущество как объект оценки

1) Практическое задание (задача) (типové задания см. п.5) Задание выполняет в письменной форме в размере не более страницы. При необходимости сопровождается иллюстрациями. Шкала оценивания - по семибалльной шкале.

2) Тесты (см.п.5). Шкала оценивания - по семибалльной шкале.

Тема 2. Рынок торговой недвижимости особенности и современное состояние

1) Практическое задание (задача) (типové задания см. п.5) Задание выполняет в письменной форме в размере не более страницы. При необходимости сопровождается иллюстрациями. Шкала оценивания - по семибалльной шкале..

2) Тесты (см.п.5). Шкала оценивания - по семибалльной шкале.

Тема 3. Процесс оценки торговой недвижимости

1) Практическое задание (задача) (типové задания см. п.5) Задание выполняет в письменной форме в размере не более страницы. При необходимости сопровождается иллюстрациями. Шкала оценивания - по семибалльной шкале.

2) Тесты (см.п.5). Шкала оценивания - по семибалльной шкале.

Тема 4. Затратный подход к оценке объектов недвижимости

1) Практическое задание (задача) (типové задания см. п.5) Задание выполняет в

письменной форме в размере не более страницы. При необходимости сопровождается иллюстрациями. Шкала оценивания - по семибалльной шкале.

2) Тесты (см.п.5). Шкала оценивания - по семибалльной шкале.

Тема 5. Доходный подход к оценке объектов недвижимости

1) Практическое задание (задача) (типовые задания см. п.5) Задание выполняется в письменной форме в размере не более страницы. При необходимости сопровождается иллюстрациями. Шкала оценивания - по семибалльной шкале.

2) Тесты (см.п.5). Шкала оценивания - по семибалльной шкале.

Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ

1) Практическое задание (задача) (типовые задания см. п.5) Задание выполняется в письменной форме в размере не более страницы. При необходимости сопровождается иллюстрациями. Шкала оценивания - по семибалльной шкале.

2) Тесты (см.п.5). Шкала оценивания - по семибалльной шкале.

Тема 7. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости

1) Практическое задание (задача) (типовые задания см. п.5) Задание выполняется в письменной форме в размере не более страницы. При необходимости сопровождается иллюстрациями. Шкала оценивания - по семибалльной шкале.

2) Тесты (см.п.5). Шкала по семибалльной шкале.

5. Фонд оценочных средств для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)

5.1 Типовые задания, необходимые для оценки результатов обучения при проведении текущего контроля успеваемости с указанием критериев их оценивания:

5.1.1 Типовые задания (оценочное средство - Практическое задание) для оценки сформированности компетенции ПК-10:

Практическое задание 1

Оцените стоимость офисного помещения с годовым чистым операционным доходом 700 тыс. руб. в год. В дальнейшем прогнозируется снижение стоимости объекта за счет износа: через 20 лет цена объекта составит по прогнозам 30% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Для определения премии за низкую ликвидность оценщик проанализировал срок экспозиции аналогичных объектов на рынке, который составляет 3 месяца. Норму возврата на капитал рассчитать методом Хоскальда.

Практическое задание 2

Определите стоимость объекта недвижимости на основе приведенных ниже данных.

Объект недвижимости расположен в Ленинском районе. Известно, что стоимость аренды в такого типа помещениях составляет 15 тыс. руб. в месяц. Известно, что в данном районе потери арендной платы вследствие неоплаты составляют 5%. Операционные расходы составляют 2 тыс. руб. в месяц.

Для приобретения объекта используется ипотечный кредит в сумме 950 тыс. рублей на 15 лет под 12% годовых с ежегодным начислением процента.

В конце 9 года объект можно реализовать за 1150 тыс. руб. Требуемая ставка доходности на инвестиции составляет 15%.

Практическое задание 3

Объекты № 1 и № 2 приносят ежегодно одинаковый чистый операционный доход - 1800 и имеют равную стоимость 10000. В каждый объект инвестор вложил одинаковую сумму собственного капитала - по 5000, следовательно, они имеют сходную величину ипотечного кредита. Однако поскольку кредит получен на разных условиях, ежегодные расходы по обслуживанию долга составят: по объекту № 1 - 500; по объекту № 2 - 1200. Оценить целесообразность вложения средств в объекты №1 и №2.

Практическое задание 4

Необходимо оценить стоимость объекта недвижимости (земельный участок + здание). Из сопоставимых продаж определена стоимость земельного участка в \$18000. Объект недвижимости приносит \$35000 чистого годового операционного дохода, ставка дисконтирования (норма дохода на инвестиции) определена в 17%. Срок экономической жизни здания оценивается в 20 лет. Метод возмещения – по Хоскольду. Ставка по депозитам в Сбербанке составляет 8% годовых.

Практическое задание 5

Определить ставку капитализации и стоимость объекта недвижимости, арендная плата за который составляет 19000 руб./месяц. Расходы на содержание здания составляют 29% от операционного дохода. Требуемая доходность инвестиций составляет 14%, срок экономической жизни объекта – 14 лет. Возврат инвестиций рассчитывается по методу Инвуда. Как изменится стоимость объекта в случае прямолинейного возврата капитала (метод Ринга)?

5.1.2 Типовые задания (оценочное средство - Практическое задание) для оценки сформированности компетенции ПК-9:

Практическое задание 1

Определить ЛНЭИ нежилого помещения. Возможные стратегии и виды использования нежилого помещения: офис, ресторан или кафе, магазин. Все варианты являются законодательно разрешенными, физически осуществимыми и финансово реализуемыми, кроме организации места общественного питания. Сформулируйте и обоснуйте стратегию наиболее эффективного использования данного объекта недвижимости.

Вариант использования	офис	магазин	кафе
1. Площадь помещения, м ²	500		
2. Рыночная ставка аренды, руб./м ² в год	14000	13500	13000

3.	Потери от недоиспользования, %	10	10	10
4.	Операционные расходы, руб./м ² в год	2500	2000	3500
5.	Коэффициент капитализации, %	15	15	15
6.	Расходы на ремонт, который необходимо провести до начала использования объекта по данному варианту, руб.	200000	0	0

Практическое задание 2

Оцените стоимость магазина со стабильным чистым операционным доходом 1,5 млн. рублей в год. Однако, в дальнейшем прогнозируется снижение стоимости объекта за счет износа: через 20 лет потеря стоимости объекта составит по прогнозам 20% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 1,2%, премия за инвестиционный менеджмент – 1%. Норму возврата на капитал необходимо определить в данной задаче методом Ринга.

Практическое задание 3

Существуют следующие варианты застройки земельного участка:

Вариант А (бизнес-центр). Ежегодный валовой доход оценивается в \$270000, потери от недоиспользования и неплатежей должны составить 7%. Операционные расходы будут равны \$75000, резерв на замещение определяется по методу Хоскольда, исходя из необходимости создания фонда возмещения величиной 30000 руб. за 6 лет. Стоимость строительства зданий и сооружений – \$650000, коэффициент капитализации для них – 17%. Коэффициент капитализации земли оценен в 10%. Вклады в Сбербанк РФ на пополняемый депозит сроком 1 год и 1 месяц принимаются по ставке 9% годовых.

Вариант Б (торговый центр). Ожидаемые продажи оцениваются в \$3000000. Платежи по процентной аренде составляют 6% валовых продаж. Операционные расходы и оплата рекламы будут равны 39% суммы получаемой арендной платы. Резерв на замещение составит \$15000. Стоимость строительства зданий и сооружений оценивается в \$450000, коэффициент капитализации земли 10% и здания – 14%.

Определить:

1. Стоимость земли в случае строительства бизнес-центра.
2. Стоимость земли в случае строительства торгового центра.
3. Наилучший вариант использования земли.

Практическое задание 4

Требуется рассчитать стоимость объекта недвижимости, обосновав применение подхода и метода.

В жилом комплексе насчитывается 60 квартир. Месячная ставка арендной платы по каждой из квартир составляет \$600 в месяц. Все договоры аренды заключаются на 1 год. Среднегодовая оборачиваемость квартир составляет 30%. Период времени, необходимый для того, чтобы новый арендатор занял пустующую квартиру, равен в среднем 1 месяц. Безнадежные долги оцениваются в 7% от действительного валового рентного дохода за год. Вознаграждение управляющего \$2500 в год, для проживания в данном комплексе ему предоставляется квартира (бесплатно). Постоянные расходы по комплексу равны \$28000 в год, переменные \$250 на каждую занятую квартиру в расчете на год. В резерв на возмещение отчисляется 5% действительного валового рентного дохода за год.

Известно, что доходность ОФЗ ГКО составляет 6%. Премия за низкую ликвидность составляет 3%, премия за риск вложения в недвижимость 3%. Премия за инвестиционный менеджмент 2%. Норма возмещения рассчитывается по методу Инвуда исходя из срока экономической жизни 15 лет.

Практическое задание 5

Определить стоимость объекта недвижимости, имеющего в составе здание и земельный участок. Стоимость здания составляет 900000 руб. Чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 189000 руб. Требуемая ставка доходности инвестиций 14%. Срок экономической жизни здания составляет 15 лет.

Критерии оценивания (оценочное средство - Практическое задание)

Оценка	Критерии оценивания
превосходно	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, студент отвечает четко и последовательно, показывает глубокое знание основного и дополнительного материала.
отлично	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, студент отвечает четко и последовательно, показывает глубокое знание основного материала
очень хорошо	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, студент отвечает четко и последовательно, показывает глубокое знание материала, допущено не более 2 неточностей не принципиального характера
хорошо	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, допущены неточности не принципиального характера, но студент показывает систему знаний по теме своими ответами на поставленные вопросы
удовлетворительно	Задание выполнено не в полном объеме (решено более 50% поставленных задач), но студент допускает ошибки, нарушена последовательность ответа,

Оценка	Критерии оценивания
	но в целом раскрывает содержание основного материала
неудовлетворительно	Задание выполнено не в полном объеме (решено менее 50% поставленных задач), студент дает неверную информацию при ответе на поставленные задачи, допускает грубые ошибки при толковании материала, демонстрирует незнание основных терминов и понятий.
плохо	Задание не выполнено, студент демонстрирует полное незнание материала

5.1.3 Типовые задания (оценочное средство - Тест) для оценки сформированности компетенции ПК-10:

1. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:

- A. Общую площадь объекта;
- Б. Площадь объекта, которая будет сдаваться в аренду
- В. А и Б.

2. Какой вид износа можно определить методом срока жизни:

- A. Функциональный.
- Б. Физический
- В. Внешний

3. Какой вид износа можно определить методом капитализации потерь от арендной платы:

- A. Функциональный.
- Б. Физический
- В. Внешний

4. Ставку капитализации можно рассчитать как:

- A. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи

- Б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи
- В. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу
- Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу

5. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

- А. Определение рыночной стоимости.
- Б. Совершение сделки купли-продажи
- В. А и Б.

5.1.4 Типовые задания (оценочное средство - Тест) для оценки сформированности компетенции ПК-9:

1. При проведении оценки недвижимости проведение осмотра обязательно:

- А. В случае последующей купли-продажи объекта
- Б. В случаях проведения оценки по решению суда
- В. В исключительных случаях.
- Г. Во всех случаях
- Д А, Б
- Е Б, В

2. В каком выражении может быть указан износ объекта недвижимости?

- А. В абсолютном выражении (в денежных единицах)
- Б. В относительных единицах (в процентах)
- В. А и Б.

3. Метод валовой ренты является методом:

- А. Доходного подхода
- Б. Сравнительного подхода

В. Затратного подхода.

4. Чем выше ставка капитализации, тем ...

А. Стоимость объекта недвижимости выше

Б. Стоимость объекта недвижимости ниже

В. С увеличением ставки капитализации стоимость объекта не изменится

5. Дата проведения осмотра оцениваемого объекта недвижимости должна:

А. быть позже даты оценки;

Б. совпадать с датой оценки, но в особых случаях может быть позже даты оценки;

В. быть раньше даты проведения оценки.

Критерии оценивания (оценочное средство - Тест)

Оценка	Критерии оценивания
превосходно	96-100% правильных ответов
отлично	86-95% правильных ответов
очень хорошо	81-85% правильных ответов
хорошо	66-80% правильных ответов
удовлетворительно	56-65% правильных ответов
неудовлетворительно	46-55% правильных ответов
плохо	45% и меньше правильных ответов

5.2. Описание шкал оценивания результатов обучения по дисциплине при промежуточной аттестации

Шкала оценивания сформированности компетенций

Уровень сформированности компет	плохо	неудовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	очень хорошо	отлично	превосходно
---------------------------------	-------	---------------------	-------------------	--------	--------------	---------	-------------

индикатора достижения компетенций)	не зачтено		зачтено				
<u>Знания</u>	Отсутствие знаний теоретического материала. Невозможность оценить полноту знаний вследствие отказа обучающегося от ответа	Уровень знаний ниже минимальных требований. Имели место грубые ошибки	Минимально допустимый уровень знаний. Допущено много негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько негрубых ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько несущественных ошибок	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Ошибок нет.	Уровень знаний в объеме, превышающем программу подготовки.
<u>Умения</u>	Отсутствие минимальных умений. Невозможность оценить наличие умений вследствие отказа обучающегося от ответа	При решении стандартных задач не продемонстрированы основные умения. Имели место грубые ошибки	Продемонстрированы основные умения. Решены типовые задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания, но не в полном объеме	Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания в полном объеме, но некоторые с недочетами	Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи. Выполнены все задания в полном объеме, но некоторые с недочетами	Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи с отдельными несущественными недочетами, выполнены все задания в полном объеме	Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи. Выполнены все задания, в полном объеме без недочетов
<u>Навыки</u>	Отсутствие базовых навыков. Невозможность оценить наличие навыков вследствие отказа обучающегося от ответа	При решении стандартных задач не продемонстрированы базовые навыки. Имели место грубые ошибки	Имеется минимальный набор навыков для решения стандартных задач с некоторыми недочетами	Продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач с некоторыми недочетами	Продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач без ошибок и недочетов	Продемонстрированы навыки при решении нестандартных задач без ошибок и недочетов	Продемонстрирован творческий подход к решению нестандартных задач

Шкала оценивания при промежуточной аттестации

Оценка		Уровень подготовки
зачтено	превосходно	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «превосходно», продемонстрированы знания, умения, владения по соответствующим компетенциям на уровне выше предусмотренного программой
	отлично	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «отлично».

	очень хорошо	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «очень хорошо»
	хорошо	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «хорошо».
	удовлетворительно	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «удовлетворительно», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «удовлетворительно»
не зачтено	неудовлетворительно	Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «неудовлетворительно».
	плохо	Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «плохо»

5.3 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения на промежуточной аттестации с указанием критериев их оценивания:

5.3.1 Типовые задания (оценочное средство - Практическое задание) для оценки сформированности компетенции ПК-10

Практическое задание 1.

Оцените стоимость магазина со стабильным чистым операционным доходом 1,5 млн. рублей в год. Однако, в дальнейшем прогнозируется снижение стоимости объекта за счет износа: через 20 лет потеря стоимости объекта составит по прогнозам 20% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 1,2%, премия за инвестиционный менеджмент – 1%. Норму возврата на капитал необходимо определить в данной задаче методом Ринга.

5.3.2 Типовые задания (оценочное средство - Практическое задание) для оценки сформированности компетенции ПК-9

Практическое задание 1.

Определить ЛНЭИ нежилого помещения. Возможные стратегии и виды использования нежилого помещения: офис, ресторан или кафе, магазин. Все варианты являются законодательно разрешенными, физически осуществимыми и финансово реализуемыми, кроме организации места общественного питания. Сформулируйте и обоснуйте стратегию наиболее эффективного использования данного объекта недвижимости.

Вариант использования	офис	магазин	кафе
1. Площадь помещения, м ²	500		
2. Рыночная ставка аренды, руб./м ² в год	14000	13500	13000
3. Потери от недоиспользования, %	10	10	10

4.	Операционные расходы, руб./м ² в год	2500	2000	3500
5.	Коэффициент капитализации, %	15	15	15
6.	Расходы на ремонт, который необходимо провести до начала использования объекта по данному варианту, руб.	200000	0	0

Критерии оценивания (оценочное средство - Практическое задание)

Оценка	Критерии оценивания
превосходно	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, обучающийся отвечает четко и последовательно, показывает глубокое знание основного и дополнительного материала.
отлично	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, обучающийся отвечает четко и последовательно, показывает глубокое знание основного материала
очень хорошо	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, обучающийся отвечает четко и последовательно, показывает глубокое знание материала, допущено не более 2 неточностей не принципиального характера
хорошо	Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответ логичен и обоснован, допущены неточности не принципиального характера, но обучающийся показывает систему знаний по теме своими ответами на поставленные вопросы
удовлетворительно	Задание выполнено не в полном объеме (решено более 50% поставленных задач), но обучающийся допускает ошибки, нарушена последовательность ответа, но в целом раскрывает содержание основного материала
неудовлетворительно	Задание выполнено не в полном объеме (решено менее 50% поставленных задач), обучающийся дает неверную информацию при ответе на поставленные задачи, допускает грубые ошибки при толковании материала, демонстрирует незнание основных терминов и понятий.
плохо	Задание не выполнено, обучающийся демонстрирует полное незнание материала

5.3.3 Типовые задания (оценочное средство - Контрольные вопросы) для оценки сформированности компетенции ПК-10

1. Основные операции применения доходного подхода.

2. Применение в оценке функций сложных процентов.
3. Метод капитализации доходов в оценке недвижимости.
4. Методы определения ставки капитализации при применении метода капитализации при оценке объекта недвижимости.
5. Метод дисконтированных денежных потоков в оценке недвижимости.
6. Ипотечный кредит: сущность основные виды.
7. Оценка эффективности привлечения заемных средств при приобретении объектов недвижимости.
8. Расчет стоимости объекта недвижимости с привлечением ипотечного кредита.
9. Основные операции сравнительного подхода.
10. Классификация корректировок и методов их осуществления в рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости.
11. Выбор элементов для сравнения.
12. Оценка объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи.
13. Практика применения сравнительного подхода.
14. Виды частичных прав на недвижимость.
15. Оценка прав аренды.
16. Особенности оценки частичных прав на недвижимость.

5.3.4 Типовые задания (оценочное средство - Контрольные вопросы) для оценки сформированности компетенции ПК-9

1. Понятие недвижимости.
2. Цели оценки стоимости объекта недвижимости.
3. Виды стоимости недвижимости.
4. Классификация объектов недвижимости.
5. Принципы оценки стоимости недвижимости.
6. Этапы процесса оценки недвижимости.
7. Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости.
8. Техническая экспертиза объектов недвижимости.

9. Информационное обеспечение оценки объектов недвижимости.
10. Правовое обеспечение оценки объектов недвижимости.
11. Государственная регистрация сделок с недвижимостью и прав.
12. Рынок недвижимости и его особенности.
13. Основные операции затратного подхода.
14. Методы расчета восстановительной стоимости.
15. Расчеты стоимости строительства.
16. Определение износа объекта недвижимости: физического, функционального, внешнего (экономического).

Критерии оценивания (оценочное средство - Контрольные вопросы)

Оценка	Критерии оценивания
превосходно	Уровень знаний в объеме, превышающем программу подготовки.
отлично	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Ошибок нет.
очень хорошо	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки . Допущено несколько несущественных ошибок
хорошо	Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки . Допущено несколько негрубых ошибок
удовлетворительно	Минимально допустимый уровень знаний. Допущено много негрубых ошибок
неудовлетворительно	Уровень знаний ниже минимальных требований. Имели место грубые ошибки
плохо	Отсутствие знаний теоретического материала. Невозможность оценить полноту знаний вследствие отказа обучающегося от ответа

Примерный перечень тем оценочного средства – Курсовая работа:

1. Оценка рисков объекта торговой недвижимости при определении его стоимости
2. Определение ликвидационной стоимости недвижимости в сфере услуг.
3. Формирование и прогнозирование доходов в целях оценки стоимости недвижимости сферы услуг.
4. Оценка недвижимости предприятия сферы услуг доходным подходом.
5. Оценка недвижимости предприятия сферы услуг сравнительным подходом.
6. Оценка недвижимости предприятия сферы услуг затратным подходом.

7. Оценка недвижимости предприятия сферы услуг на основе техники ипотечно-инвестиционного анализа.
8. Оценка земельного участка предприятия сферы услуг.
9. Использование финансовой математики в оценке недвижимости предприятия сферы услуг.
10. Применение принципа наилучшего и наиболее эффективного использования при оценке недвижимости предприятия сферы услуг.
11. Оценка стоимости недвижимости сферы услуг в целях повышения эффективности ее использования.
12. Оценка прав аренды недвижимости предприятия сферы услуг.
13. Оценка функционального и физического износа недвижимости предприятия сферы услуг.
14. Оценка экономического износа недвижимости предприятия сферы услуг

Критерии оценивания (оценочное средство - Курсовая работа)

Оценка	Критерии оценивания
превосходно	Оценка «превосходно» ставится, если в работе сделан самостоятельный анализ фактического материала на основе глубоких знаний первоисточников, если в ней содержатся элементы научного творчества, делаются самостоятельные выводы, дается аргументированная критика взглядов по рассматриваемым вопросам. Компетенции освоены на высоком уровне.
отлично	Оценка «отлично» ставится, если в работе сделан самостоятельный анализ фактического материала на основе знаний первоисточников, если в ней содержатся элементы научного творчества, делаются самостоятельные выводы, дается в основном аргументированная критика взглядов по рассматриваемым вопросам. Компетенции освоены в основном на высоком уровне.
очень хорошо	Оценка «очень хорошо» ставится за работу, выполненную на высоком теоретическом уровне, полно и всесторонне освещающую вопросы темы, но не отличающуюся должной степенью творческого подхода к теме. Компетенции освоены на высоком и среднем уровне.
хорошо	Оценка «хорошо» ставится за работу, выполненную на высоком теоретическом уровне, полно и всесторонне освещающую вопросы темы, но не отличающуюся должной степенью творческого подхода к теме. Могут иметь место отдельные ошибочные суждения. Компетенции освоены на среднем уровне.
удовлетворительно	Оценку «удовлетворительно» получает работа, в которой основные вопросы темы освещены правильно, но не показано умение самостоятельно анализировать литературные источники, логически стройно излагать материал, рассматривать проблему всесторонне, а также имеются отдельные ошибочные суждения. Компетенции освоены в основном на низком уровне.
неудовлетворительно	Оценку «неудовлетворительно» работа может получить в том случае, если обучающийся не ответил на замечания и вопросы рецензента, не смог объяснить выводы и теоретические положения темы, не овладел материалом

Оценка	Критерии оценивания
	работы. Тогда ему предстоит доработка и повторная защита по данной теме. Для этого ему необходимо более глубоко осмыслить содержание текста работы, продумать и устранить замечания, указанные в рецензии. Компетенции освоены на низком уровне или не освоены.
плохо	Оценку «плохо» работа может получить в том случае, если подготовка обучающегося совершенно недостаточна для написания и защиты курсовой работы. Компетенции в основном не освоены.

6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)

Основная литература:

1. Тепман Леонид Наумович. Оценка недвижимости : Учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления; Учебное пособие. - 3-е изд. - Москва : Издательство "ЮНИТИ-ДАНА", 2017. - 591 с. - ВО - Бакалавриат. - ISBN 978-5-238-02633-6., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=593146&idb=0>.
2. Варламов Анатолий Александрович. Оценка объектов недвижимости : Учебник / Государственный университет по землеустройству. - 2-е изд. - Москва : ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2019. - 352 с. - ВО - Бакалавриат. - ISBN 978-5-16-015344-5. - ISBN 978-5-16-107799-3., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=627678&idb=0>.

Дополнительная литература:

1. Федотова М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. - Москва : Юрайт, 2022. - 522 с. - (Высшее образование). - URL: <https://urait.ru/bcode/494405> (дата обращения: 14.08.2022). - ISBN 978-5-534-07502-1 : 1959.00. - Текст : электронный // ЭБС "Юрайт"., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=819549&idb=0>.
2. Управление недвижимостью : учебник и практикум / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. - 3-е изд. ; испр. и доп. - Москва : Юрайт, 2022. - 457 с. - (Высшее образование). - URL: <https://urait.ru/bcode/489681> (дата обращения: 14.08.2022). - ISBN 978-5-534-14763-6 : 1739.00. - Текст : электронный // ЭБС "Юрайт"., <https://e-lib.unn.ru/MegaPro/UserEntry?Action=FindDocs&ids=819180&idb=0>.

Программное обеспечение и Интернет-ресурсы (в соответствии с содержанием дисциплины):

1. Операционная система Microsoft Windows
2. Прикладное программное обеспечение Microsoft Office Professional
3. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс»
4. <http://www.appraiser.ru> – Интернет – портал « APPRAISER . RU . ВЕСТНИК ОЦЕНЩИКА».
5. <http://www.deloshop.ru> – Магазин готового бизнеса

6. <http://www.ar.raexpert.ru> – Журнал «Эксперт. Online 2.0»
7. <http://www.gks.ru> – Федеральная служба государственной статистики
8. <http://www.micex.ru> – сайт Московской межбанковской валютной биржи

7. Материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)

Учебные аудитории для проведения учебных занятий, предусмотренных образовательной программой, оснащены мультимедийным оборудованием (проектор, экран), техническими средствами обучения, компьютерами, специализированным оборудованием: Помещения представляют собой учебные аудитории для проведения учебных занятий, предусмотренных программой, оснащенные оборудованием и техническими средствами обучения: компьютер преподавателя с возможностью подключения к сети Интернет, экран для демонстрации и проектор, компьютеры для студентов с возможностью подключения к сети Интернет. Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечены доступом в электронную информационно-образовательную среду организации.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечены доступом в электронную информационно-образовательную среду.

Программа составлена в соответствии с требованиями ОС ННГУ по направлению подготовки/специальности 38.03.06 - Торговое дело.

Автор(ы): Цветков Максим Алексеевич, кандидат экономических наук, доцент.

Рецензент(ы): Директор АНО «Эксперт-НН» , Н.А. Барина.

Заведующий кафедрой: Чкалова Ольга Владимировна, доктор экономических наук.

Программа одобрена на заседании методической комиссии от 12.12.2023, протокол № 6.