

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 Ученого совета ННГУ
им. Н.И. Лобачевского
(протокол от 30 ноября 2022 г. №13)

Рабочая программа дисциплины

«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Уровень высшего образования
Бакалавриат

Направление подготовки
38.03.06 «Торговое дело»

Направленность образовательной программы
«Управление торговой и логистической деятельностью»

Квалификация (степень) выпускника
Бакалавр

Форма обучения
Очная, очно-заочная

Нижний Новгород
2023 год

Лист актуализации

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Председатель президиума Ученого Совета ННГУ

14 декабря 2021 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2022-2023 учебном году на заседании президиума Ученого совета ННГУ им. Н.И. Лобачевского

Протокол от 14 декабря 2021 г. № 4

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Председатель МК

___ 2023 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2023-2024 учебном году на заседании кафедры

Протокол от ___ 20___ г. № ___

Зав. кафедрой _____

Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году

Председатель МК

___ 2024 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2024-2025 учебном году на заседании кафедры

Протокол от ___ 20___ г. № ___

Зав. кафедрой _____

1. Место дисциплины в структуре ООП

Дисциплина Б1.В.ДВ.07.02 «Оценка недвижимости» относится к части ООП направления подготовки 38.03.06 «Торговое дело», формируемой участниками образовательных отношений и является дисциплиной по выбору.

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	
ПК-9. Способен осуществлять формирование и прогнозирование цен на товары, работы и услуги	ИД-1 _{ПК-9} Исследует и рассчитывает затраты на товары, работы и услуги при формировании цен ИД-2 _{ПК-9} Анализирует и прогнозирует рыночные цены на товары, работы и услуги ИД-3 _{ПК-9} Применяет экономические расчеты для формирования ценовой политики организации, в т.ч. применения методов стимулирования продаж	ИД-1 _{ПК-9} 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 ИД-2 _{ПК-9} У2 (ПК-9) Уметь прогнозировать цены на рынке недвижимости, денежные потоки и риски для расчета стоимости недвижимости доходным подходом 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 В2(УК-4) Владеть навыками расчета стоимости недвижимости доходным подходом на основе прогнозов и планов ключевых ценообразующих показателей ИД-3 _{ПК-9} У3 (ПК-9) Уметь осуществлять экономические расчеты, связанные с анализом рыночной информации, объектов-аналогов, их доходов,	<i>Практические задания, тест, курсовая работа</i>

		<p>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>	
<p>ПК-10. Способен к принятию обоснованных решений в своей профессиональной деятельности (коммерческой, маркетинговой, рекламной, логистической и (или) товароведной) исходя из расчетов целевых показателей</p>	<p>ИД-1_{ПК-10} Разрабатывает целевые показатели с учетом выбранных критериев и имеющихся ограничений для дальнейшего формирования решений</p> <p>ИД-2_{ПК-10} Формирует альтернативные решения на основе разработанных для них целевых показателей</p> <p>ИД-3_{ПК-10} Анализирует, обосновывает и выбирает решения, в том числе на основе экономической оценки инвестиционных проектов</p>	<p>ИД-1_{ПК-10} 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>ИД-2_{ПК-10} 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 информации для проведения ипотечно-инвестиционного анализа в целях выработки альтернативных решений для перспектив развития торгового предприятия</p> <p>ИД-3_{ПК-10} У3 (ПК-10) Уметь реализовывать процесс планирования и прогнозирования показателей проектов инвестиций в торговую недвижимость</p> <p>33 (ПК-10) Знать принципы и алгоритмы реализации инвестиционных проектов в недвижимость на основе понимания особенностей недвижимости как объекта оценки</p> <p>В3 (ПК-10) Владеть навыками составления документов для реализации инвестиционных проектов в недвижимость для ее наилучшего и наиболее эффективного использования</p>	<p><i>Практические задания, тест, курсовая работа</i></p>

3. Структура и содержание дисциплины

3.1 Трудоемкость дисциплины

	очная форма обучения	очно-заочная форма обучения	заочная форма обучения
Общая трудоемкость	5 ЗЕТ	5 ЗЕТ	___ ЗЕТ
Часов по учебному плану	180	180	-
в том числе			-
аудиторные занятия (контактная работа):	67	35	-
- занятия лекционного типа	32	16	
- занятия семинарского типа	32	16	
- контроль самостоятельной работы	3	3	
самостоятельная работа	77	109	-
Промежуточная аттестация – экзамен	36	36	-

3.2. Содержание дисциплины

Наименование и краткое содержание разделов и тем дисциплины	Всего (часы)			в том числе												Самостоятельная работа обучающегося, часы		
				Контактная работа (работа во взаимодействии с преподавателем), часы из них														
				Занятия лекционного типа			Занятия семинарского типа			Занятия лабораторного типа			Всего					
	Очная	Очно-заочная	Заочная	Очная	Очно-заочная	Заочная	Очная	Очно-заочная	Заочная	Очная	Очно-заочная	Заочная	Очная	Очно-заочная	Заочная			
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-	24	24		6	4		6	4					12	8		12	16	

инвестиционный анализ																	
Тема 7. Сравнительный подход к оценке объекта недвижимости	19	20		4	2		4	2				8	4			11	16
Промежуточная аттестация – экзамен (36 часов)																	
Итого (включая КСИФР -3 час)	180	180		32	16		32	16				64	32			77	109

Промежуточная аттестация проходит в включающий выполнение практических заданий наряду с традиционными ответами на вопросы (тесты) по программе дисциплины, проведения контрольного теста по всем темам курса.

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.

Практические занятия (семинарские занятия) организуются, в том числе в форме практической подготовки, которая предусматривает участие обучающихся в выполнении отдельных элементов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью.

Практическая подготовка предусматривает выполнение практических заданий, кейс-задач. В течение обучения студенты подготавливают курсовую работу.

На проведение практических занятий (семинарских занятий) в форме практической подготовки отводится 8 часов.

Практическая подготовка направлена на формирование и развитие:

- практических навыков в соответствии с профилем ОП:

- планирование и принятие решений в области выбранной профессиональной деятельности и оценка их эффективности;
- управление маркетинговой деятельностью предприятия (организации);
- управление стоимостью предприятия;
- компетенций:

ПК-9. Способен осуществлять формирование и прогнозирование цен на товары, работы и услуги.

ПК-10. Способен к принятию обоснованных решений в своей профессиональной деятельности (коммерческой, маркетинговой, рекламной, логистической и (или) товароведной) исходя из расчетов целевых показателей

Текущий контроль успеваемости реализуется в рамках занятий семинарского типа, индивидуальных консультаций.

4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся

Тема 1. Недвижимое имущество как объект оценки

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

2) Тесты (см.п.5). Шкала оценивания -зачет/незачет. Тест считается зачтенным при 60% правильных ответов

Тема 2. Рынок торговой недвижимости особенности и современное состояние

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

2) Тесты (см.п.5). Шкала оценивания -зачет/незачет. Тест считается зачтенным при 60% правильных ответов

Тема 3. Процесс оценки торговой недвижимости

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

2) Тесты (см.п.5). Шкала оценивания -зачет/незачет. Тест считается зачтенным при 60% правильных ответов

Тема 4. Затратный подход к оценке объектов недвижимости

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

2) Тесты (см.п.5). Шкала оценивания -зачет/незачет. Тест считается зачтенным при 60% правильных ответов

Тема 5. Доходный подход к оценке объектов недвижимости

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

2) Тесты (см.п.5). Шкала оценивания -зачет/незачет. Тест считается зачтенным при 60% правильных ответов

Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ

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

2) Тесты (см.п.5). Шкала оценивания -зачет/незачет. Тест считается зачтенным при 60% правильных ответов

Тема 7. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости

1) Практическое задание (задача) (типовые 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 -зачет/незачет. Тест считается зачтенным при 60% правильных ответов

Темы курсовых работ по дисциплине

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

Контрольные вопросы и задания для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины приведены в п. 6.2.

Для обеспечения самостоятельной работы обучающихся используется электронный курс «Оценка недвижимости)», <https://e-learning.unn.ru/course/view.php?id=711>, созданный в системе электронного обучения ННГУ - <https://e-learning.unn.ru/>.

5. Фонд оценочных средств для промежуточной аттестации по дисциплине (модулю),

Для прохождения промежуточной аттестации студенту следует

1) в течение семестра выполнить практические задания, творческие задания, подготовить доклад (по теме 4), дать ответы на кейс-задачу. Описание темы доклада, творческих, практических заданий, кейс-задачи приведены ниже. Каждая тема предполагает не более двух заданий. Каждая из письменных работ должна быть оценена по семибалльной шкале.

2) в конце семестра при промежуточной аттестации выполняются задания (ответы на вопросы экзаменационного билета) и выполняется итоговый тест. Вопросы, на основании которых строятся тестовые задания, а также примерные тестовые задания, задания для экзамена приведены ниже. Количество правильных ответов в тесте – не менее 56%.

5.1. Описание шкал оценивания результатов обучения по дисциплине

Уровень	Шкала оценивания сформированности компетенций
---------	---

сформированности компетенций (индикатора)	плохо	неудовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	очень хорошо	отлично	превосходно
<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, без ошибок.	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.	Продemonстрированы основные умения. Решены типовые задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания, но не в полном объеме.	Продemonстрированы все основные умения. Решены все основные задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания, в полном объеме, но некоторые с недочетами.	Продemonстрированы все основные умения. Решены все основные задачи. Выполнены все задания, в полном объеме, но некоторые с недочетами.	Продemonстрированы все основные умения, решены все основные задачи с отдельными несущественными недочетами, выполнены все задания в полном объеме.	Продemonстрированы все основные умения. Решены все основные задачи. Выполнены все задания, в полном объеме без недочетов
<u>Навыки</u>	Отсутствие владения материалом. 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	Продemonстрированы базовые навыки при решении стандартных задач с некоторыми недочетами	Продemonстрированы базовые навыки при решении стандартных задач без ошибок и недочетов.	Продemonстрированы навыки при решении нестандартных задач без ошибок и недочетов.	Продemonстрирован творческий подход к решению нестандартных задач

Шкала оценки при промежуточной аттестации

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», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «отлично»
Очень хорошо	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «очень хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне

	«очень хорошо»
Хорошо	Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «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»
Неудовлетворительно	Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «неудовлетворительно», ни одна из компетенций не сформирована на уровне «плохо»
Плохо	Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «плохо»

5.2 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения.

5.2.1 Контрольные вопросы к экзамену

Вопросы	Код формируемой компетенции
1. Понятие недвижимости.	ПК-10
2. Цели оценки стоимости объекта недвижимости.	ПК-9
3. Виды стоимости недвижимости.	ПК-9
4. Классификация объектов недвижимости.	ПК-10
5. Принципы оценки стоимости недвижимости.	ПК-9
6. Этапы процесса оценки недвижимости.	ПК-10
7. Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости.	ПК-10
8. Техническая экспертиза объектов недвижимости.	ПК-10
9. Информационное обеспечение оценки объектов недвижимости.	ПК-9
10. Правовое обеспечение оценки объектов недвижимости.	ПК-9
11. Государственная регистрация сделок с недвижимостью и прав.	ПК-9
12. Рынок недвижимости и его особенности.	ПК-10
13. Основные операции затратного подхода.	ПК-9
14. Методы расчета восстановительной стоимости.	ПК-9
15. Расчеты стоимости строительства.	ПК-9
16. Определение износа объекта недвижимости: физического, функционального, внешнего (экономического).	ПК-9
17. Основные операции применения доходного подхода.	ПК-9
18. Применение в оценке функций сложных процентов.	ПК-9
19. Метод капитализации доходов в оценке недвижимости.	ПК-9
20. Методы определения ставки капитализации при применении метода капитализации при оценке объекта недвижимости.	ПК-9
21. Метод дисконтированных денежных потоков в оценке недвижимости.	ПК-9
22. Ипотечный кредит: сущность основные виды.	ПК-10
23. Оценка эффективности привлечения заемных средств при приобретении объектов недвижимости.	ПК-10
24. Расчет стоимости объекта недвижимости с привлечением ипотечного кредита.	ПК-10
25. Основные операции сравнительного подхода.	ПК-9, ПК-10
26. Классификация корректировок и методов их осуществления в рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости.	ПК-9, ПК-10
27. Выбор элементов для сравнения.	ПК-9, ПК-10
28. Оценка объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи.	ПК-9, ПК-10
29. Практика применения сравнительного подхода.	ПК-9, ПК-10
30. Виды частичных прав на недвижимость.	ПК-9, ПК-10

31. Оценка прав аренды.	ПК-9, ПК-10
32. Особенности оценки частичных прав на недвижимость.	ПК-9, ПК-10

5.2.2. Типовые тестовые задания 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.

6. При проведении оценки объекта 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

7. В состав операционных расходов входят:

- А. Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта;
- Б. Расходы арендатора оцениваемого объекта;
- В. Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта и расходы арендатора оцениваемого объекта.

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

- А. Контрактную арендную ставку по оцениваемому объекту недвижимости;

- Б. Рыночную арендную ставку
- В. А и Б.

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

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

10. Какой вид износа можно определить методом срока жизни:

- А. Функциональный.
- Б. Физический
- В. Внешний

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

- А. Функциональный.
- Б. Физический
- В. Внешний

12. Ставку капитализации можно рассчитать как:

- А. 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

13. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

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

14. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не заверщенного строительством?

- А. Доходный
- Б. Затратный
- В. Сравнительный

15. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?

- А. Для объектов социального значения
- Б. Для объектов на стадии строительства
- В. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- Г. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

16. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:

- А. Срок экономической жизни;
- Б. Срок физической жизни;
- В. Хронологический возраст;
- Г. Эффективный возраст.

5.2.3. Типовые практические задания 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 оценки

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, 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

5.3.1. Типовые тестовые задания для оценки сформированности компетенции (ПК-10)

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

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

2. Какой вид износа можно определить методом срока жизни:

- А. Функциональный.
- Б. Физический
- В. Внешний

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

- А. Функциональный.
- Б. Физический
- В. Внешний

4. Ставку капитализации можно рассчитать как:

- А. 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.

6. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не заверщенного строительством?

- А. Доходный
- Б. Затратный
- В. Сравнительный

7. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?

- А. Для объектов социального значения
- Б. Для объектов на стадии строительства
- В. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- Г. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

8. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:

- А. Срок экономической жизни;
- Б. Срок физической жизни;
- В. Хронологический возраст;
- Г. Эффективный возраст.

9 При проведении ипотечно-инвестиционного анализа какой фактор функций сложных процентов будет использован:

- А. Будущая стоимость единицы
- Б. Взнос за амортизацию единицы
- В. Фактор фонда возмещения
- Г. Взнос за ипотечный кредит

10 При проведении ипотечно-инвестиционного анализа какой показатель используется:

- А. Ипотечная постоянная
- Б. Ипотечная средняя
- В. Учетная ставка
- Г. Ставка CAPM

5.3.2. Типовые практические задания/задачи для оценки сформированности компетенции (ПК-10)

Практическое задание 6

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 7

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 8

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 9

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 10

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)?

Критерии оценки

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, 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

6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

а) нормативные документы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, ч.1 и ч.2. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ. Режим доступа: <http://base.garant.ru/12112509/>
3. Федеральные стандарты оценки №1,2,3,7,8 утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №254, 255, 256 от 20 июля 2007 г. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_126896/
4. Федеральный закон «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ. Режим доступа: <http://base.garant.ru/10105712/>
5. Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_35155/

б) основная литература:

1. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. — 3-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 591 с. - ISBN 978-5-238-02633-6. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1028532>
2. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-015344-5. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1026054> (дата обращения: 17.03.2021). – Режим доступа: по подписке.

в) дополнительная литература:

1. Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 522 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-07502-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/494405>
2. Плотников, А. Н. Оценка приносящей доход недвижимости / Плотников А.Н. - Москва : НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 80 с. ISBN 978-5-16-105471-0 (online). - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/754386>
3. Управление недвижимостью : учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 457 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14763-6. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/489681>

г) 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://sr000.ru/> – Портал российских оценщиков
6. <http://www.deloshop.ru> – Магазин готового бизнеса
7. <http://www.ar.raexpert.ru> – Журнал «Эксперт. Online 2.0»
8. <http://www.gks.ru> – Федеральная служба государственной статистики
9. <http://www.economy.gov.ru> – Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации
10. <http://www.rbk.ru> – Группа компаний «РосБизнесКонсалтинг»
11. <http://www.akm.ru> – Информационное агентство «АК&М»
12. <http://www.micex.ru> – сайт Московской межбанковской валютной биржи

7. Материально-техническое обеспечение дисциплины

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.

Программа составлена в соответствии с требованиями ОС ННГУ по направлению подготовки 38.03.06 «Торговое дело», направленность (профиль) программы бакалавриата «Управление торговой и логистической деятельностью».

Автор:

к.э.н., доцент

кафедры торгового дела

М.А. Цветков

Рецензент:

Директор АНО «Эксперт-НН»

Н.А. Барина

Заведующий кафедрой

торгового дела

д.э.н., профессор

О.В. Чкалова

Программа одобрена на заседании методической комиссии Института экономики и предпринимательства от «14» ноября 2022 года, протокол № 6.