

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Санкт-Петербургский государственный аграрный университет»

Факультет экономики и управления в АПК
Кафедра прикладной информатики, статистики и математики

ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
текущего контроля/промежуточной аттестации обучающихся при
освоении ОПОП ВО, реализующей ФГОС ВО

по дисциплине
«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Уровень высшего образования
МАГИСТРАТУРА

Направленность образовательной программы (профиль)
Корпоративные финансы и оценка бизнеса

Заочная форма обучения

Год начала подготовки – 2024

Санкт-Петербург
2024 г.

1. ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Таблица 1

№	Формируемые компетенции	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Оценочное средство
1.	ПК-2 Способен осуществлять оценку и управление стоимостью бизнеса, недвижимого и движимого имущества ИПК-2.1 Определяет систему показателей для оценки стоимости бизнеса, имущественных комплексов, объектов недвижимости, реальных, финансовых и нематериальных активов организаций различных отраслей и форм собственности знать: понятийный аппарат, позволяющий характеризовать основные категории и процессы рынка недвижимости в целом, и особенности оценки стоимости объектов недвижимости в частности; процедуру оценки стоимости недвижимости и её информационное обеспечение; особенности, преимущества и недостатки, условия применения доходного, затратного и сравнительного подходов при оценке различных видов стоимости объектов недвижимости; современные проблемы и тенденции развития рынка недвижимости в РФ уметь: руководствоваться фундаментальными принципами оценочной деятельности при определении стоимости объектов недвижимости; проводить анализ рынка недвижимости; применять на практике методы оценки недвижимости в рамках доходного, затратного и сравнительного подходов; анализировать информацию для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости владеть: инструментарием анализа и прогнозирования показателей для целей оценки стоимости недвижимости; методами оценки стоимости недвижимости на основе доходного, затратного, сравнительного подходов	Раздел 1.	тесты

2. ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Таблица 2

№	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
1.	Тест	Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося	Фонд тестовых заданий

3. ПОКАЗАТЕЛИ И КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ НА РАЗЛИЧНЫХ ЭТАПАХ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ

Таблица 3

Планируемые результаты освоения компетенции	Уровень освоения				Оценочное средство
	неудовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	отлично	
ПК-2 Способен осуществлять оценку и управление стоимостью бизнеса, недвижимого и движимого имущества					
ИПК-2.1 Определяет систему показателей для оценки стоимости бизнеса, имущественных комплексов, объектов недвижимости, реальных, финансовых и нематериальных активов организаций различных отраслей и форм собственности					
Знать понятийный аппарат, позволяющий характеризовать основные категории и процессы рынка недвижимости в целом, и особенности оценки стоимости объектов недвижимости в частности; процедуру оценки стоимости недвижимости и её информационное обеспечение; особенности, преимущества и недостатки, условия применения доходного, затратного и сравнительного подходов при оценке различных видов стоимости объектов недвижимости; современные проблемы и тенденции развития рынка недвижимости в РФ	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, без ошибок.	тесты
Уметь руководствоваться фундаментальными принципами оценочной деятельности при определении стоимости объектов недвижимости;	При решении стандартных задач не продемонстриро	Продемонстрированы основные умения, решены типовые задачи с негрубыми	Продемонстрированы все основные умения, решены все основные задачи с	Продемонстрированы все основные умения, решены все основные задачи с отдельными	тесты

проводить анализ рынка недвижимости; применять на практике методы оценки недвижимости в рамках доходного, затратного и сравнительного подходов; анализировать информацию для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости	ваны основные умения, имели место грубые ошибки	ошибками, выполнены все задания, но не в полном объеме	негрубыми ошибками, выполнены все задания в полном объеме, но некоторые с недочетами	несущественными недочетами, выполнены все задания в полном объеме	
Владеть инструментарием анализа и прогнозирования показателей для целей оценки стоимости недвижимости; методами оценки стоимости недвижимости на основе доходного, затратного, сравнительного подходов	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 навыки при решении нестандартных задач без ошибок и недочетов	тесты

4. ПЕРЕЧЕНЬ КОНТРОЛЬНЫХ ЗАДАНИЙ И ИНЫХ МАТЕРИАЛОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

4.1. Типовые задания для текущего контроля успеваемости

4.1.1 Тесты

ПК-2 Способен осуществлять оценку и управление стоимостью бизнеса, недвижимого и движимого имущества

ИПК-2.1 Определяет систему показателей для оценки стоимости бизнеса, имущественных комплексов, объектов недвижимости, реальных, финансовых и нематериальных активов организаций различных отраслей и форм собственности

1. Договор оценки не может быть заключен, если:
 - a) оценщик является иностранным гражданином;
 - b) оценщик является акционером юридического лица;
 - c) оценщик самостоятельно применяет методы проведения оценки;
 - d) нет верного ответа.

2. Затратный подход включает:
 - a) метод капитализации доходов;
 - b) оценочные мультипликаторы;
 - c) метод ликвидационной стоимости;
 - d) метод скорректированных чистых активов.

3. Метод скорректированных чистых активов используется:
 - a) при оценке предприятия, обладающего значительными доходами;
 - b) при банкротстве предприятия;
 - c) если темпы роста доходов будут умеренными;
 - d) нет верного ответа.

4. Теоретической базой проведения оценки является:
 - a) принцип справедливости;
 - b) принцип полезности;
 - c) принцип доходности;
 - d) нет верного ответа.

5. При проведении налоговой оценки имущества используется:
 - a) стоимость с ограниченным рынком;
 - b) специально определенная стоимость;
 - c) нет верного ответа;
 - d) стоимость замещения.

6. Является ли недвижимостью:

- a) земельный участок;
- b) здания, строения и сооружения;
- c) деревья и кустарники;
- d) мосты и другие технические сооружения.

7. Стоимость замещения – это затраты на воссоздание улучшений:

- a) с аналогичными объекту функциональными свойствами;
- b) по аналогичным планам и чертежам;
- c) нет верного ответа
- d) А и Б.

8. ННЭИ земельного участка – это использование, при котором максимальна(ен):

- a) ставка капитализации;
- b) доход;
- c) остаточная стоимость земли;
- d) чистая текущая стоимость.

9. Какой фактор в наибольшей степени характеризует категорию имущества?

- a) физические характеристики имущества;
- b) затраты на его создание;
- c) полезность имущества для покупателей;
- d) текущий способ использования.

10. Величина инвестиционной стоимости отражает:

- a) верхнюю границу диапазона возможных цен продажи имущества;
- b) размер кредита, выдаваемого банком под инвестиционный проект;
- c) мнение конкретного инвестора о полезности имущества;
- d) сумму необходимых инвестиций в проект.

11. Объектом оценки всегда выступают:

- a) элементы строительной конструкции здания;
- b) сумма денежных средств, которые должны перейти от продавца к покупателю;
- c) набор имущественных прав;
- d) земля и находящиеся на ней улучшения.

12. Базисная стоимость акций – это:

- a) стоимость на определенную дату;
- b) стоимость по средней цене сделок;
- c) нет верного ответа;
- d) стоимость, определяемая на основании решения совета директоров.

13. Основной недостаток сравнительного подхода:

- a) цена определяется рынком;
- b) игнорирует перспективы развития;
- c) все ответы верны;
- d) подход основан на принципе замещения.

14. Модель Гордона предполагает, что:

- a) износ больше капиталовложений;
- b) износ меньше капиталовложений;
- c) износ равен капиталовложениям;
- d) ни один из перечисленных.

15. Ставка капитализации выводится из:

- a) ставки рефинансирования;
- b) ставки дисконтирования;
- c) нет верного ответа;
- d) ставки дохода на инвестиции.

16. На конкурентных рынках цена равновесия

- a) определяется решениями потребителей
- b) определяется решением производителей
- c) отражает взаимодействия правительства и рыночных сил
- d) стабильна для всех товаров и услуг

17. Земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование

- a) государственным и муниципальным учреждениям
- b) федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления
- c) государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления
- d) гражданам Российской Федерации

18. При расчете общего коэффициента капитализации с помощью метода кумулятивного построения не учитывается

- a) безрисковая ставка
- b) премия за низкую ликвидность
- c) премия за управление недвижимостью
- d) премия за финансовое состояние арендатора

19. В соответствии с федеральным законом «Об оценочной деятельности» оценщик обязан ...

- a) быть членом не менее двух саморегулируемых организаций оценщиков

- b) иметь лицензию на проведение оценочной деятельности
- c) соблюдать правила деловой и профессиональной этики
- d) иметь диплом о высшем образовании

20. Отчет об оценке в качестве информации об объекте должен содержать ...

- a) применяемые стандарты оценочной деятельности
- b) информацию об использовании объекта оценки
- c) количественные и качественные характеристики объекта оценки
- d) множество аналитических данных

21. Неверно, что обязательным требованием к оценщику является ...

- a) наличие стажа в области оценочной деятельности
- b) наличие специального образования
- c) внесение взноса в компенсационный взнос
- d) быть не судимым

22. В соответствии со статьей 5 Федерального Закона «Об оценочной деятельности» к объектам оценки относятся ...

- a) права требования, обязательства (долги)
- b) нематериальные активы
- c) ценные бумаги
- d) ничего из вышеприведенного

23. Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки ...

- a) решение должно быть оформлено отдельным нормативно-правовым актом
- b) законодательством РФ предусмотрены специальные формы отчетов
- c) наличие специальных форм отчетов законодательством РФ не предусмотрено
- d) ничего из вышеприведенного

24. Копия отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки храниться оценщиком с даты ...

- a) определения стоимости оценки в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством РФ
- b) проведения оценки в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством РФ
- c) составления отчета в течение трех лет
- d) должны быть оформлены отдельным нормативно-правовым актом

25. Федеральный закон об оценочной деятельности определяет правовые основы регулирования оценочной в отношении объектов оценки, принадлежащих ...

- a) только РФ

- b) РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам
- c) РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, гражданам РФ и юридическим лицам
- d) Международным организациям

26. В обязанность оценщика в соответствии с федеральным законом входит ...

- a) не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ
- b) обеспечить сохранность информации, получаемой от заказчика
- c) не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от иных лиц в ходе проведения оценки
- d) ничего из вышеприведенного

27. Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на ...

- a) на дату включения сведений в государственный кадастр недвижимости
- b) на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки
- c) на дату, установленную нормативно-правовыми актами субъекта Федерации
- d) ничего из вышеприведенного

28. В случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством РФ ... вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании

- a) только суд и арбитражный суд
- b) только арбитражный суд
- c) суд, арбитражный суд, третейский суд
- d) федеральный суд

29. Затратный подход, в соответствии с Федеральными стандартами, применяется когда существует ...

- a) возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства
- b) достоверная и доступная для анализа информация о копии объекта оценки
- c) возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки
- d) при получении больших доходов за короткий промежуток времени

30. В соответствии со ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» право собственности содержит: ...

- a) право владения, право распоряжения и право управления

- b) право пользования, право владения и право распоряжения
- c) право владения, право применения, право пользования и право распоряжения
- d) право управления

31. К недвижимому имуществу относятся:

- a) земельные участки, здания, сооружения и все, что в них находится;
- b) все имущество, которое продается на рынке прав собственности;
- c) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей;
- d) все объекты, которые можно продать, купить или обменять на свободном рынке.

32. Конечной целью оценки объекта недвижимости является:

- a) определение стоимости объекта недвижимости на определенную дату;
- b) установление состава конструктивных элементов объекта недвижимости;
- c) определение уровня доходности объекта недвижимости при его сдаче в аренду;
- d) обоснование технического состояния конструктивных элементов объекта.

33. Сервитут – это:

- a) право распоряжения чужой собственностью в своих интересах и интересах третьих лиц;
- b) право управления объектом недвижимости в интересах собственника;
- c) право ограниченного пользования чужим объектом недвижимости;
- d) право безвозмездной передачи имущества в собственность любого лица по усмотрению собственника.

34. Какое утверждение в отношении понятий «цены» объекта недвижимости и его «стоимости» является верным:

- a) цена объекта недвижимости отражает предположение о величине его стоимости;
- b) стоимость объекта недвижимости отражает наиболее вероятную величину его цены;
- c) в договоре купли-продажи объекта указывается его стоимость, а не цена;
- d) при проведении оценки объекта недвижимости определяется его цена.

35. Фактор местоположения объекта недвижимости не включает:

- a) наличие банковских учреждений в районе расположения объекта для получения кредита на приобретение объекта недвижимости;
- b) характеристики окружения объекта оценки;
- c) состав инженерной и транспортной инфраструктуры района расположения объекта;

d) качество подъездных путей к объекту оценки от основных автомагистралей.

36. Принцип полезности гласит, что:

- a) ни один рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше минимальной цены объектов, обладающих аналогичной полезностью;
- b) основная полезность объекта недвижимости заключается в его способности принести в будущем определенный доход его владельцу от сдачи помещений в аренду;
- c) объект обладает стоимостью только в том случае, когда он для кого-либо обладает полезностью;
- d) если для определенного лица объект обладает особой полезностью, то стоимость данного объекта может оказаться существенно выше стоимости для типичного круга потенциальных покупателей объекта.

37. При оценке стоимости недвижимости могут применяться следующие подходы:

- a) рыночный, доходный и расчетный;
- b) имущественный, сравнительный и доходный;
- c) сравнительный, экспертный и аналитический;
- d) доходный, затратный и сравнительный.

38. Какое количество объектов-аналогов в составе сравнительного подхода желательно использовать для оценки коммерческой недвижимости:

- a) не менее десяти;
- b) не больше трех;
- c) чем больше, тем лучше;
- d) от трех до семи.

39. После подбора объекта-аналога оценщик вносит поправки:

- a) в цену объекта-аналога;
- b) в цену оцениваемого объекта;
- c) поправки на дату продажи в цену объекта-аналога, а остальные поправки в цену оцениваемого объекта;
- d) поправки на дату оценки в цену объекта-аналога, а остальные поправки в цену оцениваемого объекта.

40. Ликвидационная стоимость определяется:

- a) на основе рыночной стоимости;
- b) на основе восстановительной стоимости;
- c) на основе стоимости замещения;
- d) как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидируемой недвижимости.

4.2. Типовые задания для промежуточной аттестации

4.2.1. Вопросы к зачету

Вопросы для оценки компетенции

ПК-2 Способен осуществлять оценку и управление стоимостью бизнеса, недвижимого и движимого имущества

ИПК-2.1 Определяет систему показателей для оценки стоимости бизнеса, имущественных комплексов, объектов недвижимости, реальных, финансовых и нематериальных активов организаций различных отраслей и форм собственности

Знать:

1. Основные экономические категории оценки
2. Понятие, сущность и цели оценки бизнеса
3. Субъекты и объекты оценки бизнеса
4. Виды стоимости, используемые при оценке бизнеса
5. Принципы оценки
6. Оплата услуг и независимость оценщика
7. Регулирование оценочной деятельности
8. Стандарты оценки и обеспечение процесса оценки
9. Состав и структура информационной базы оценки
10. Внешняя и внутренняя информация
11. Общая и специфическая информация

Уметь:

1. Процесс оценки бизнеса
2. Риски и способы их учета в оценке стоимости бизнеса
3. Понятие объектов-аналогов и критерии их отбора
4. Понятие процесса дисконтирования и капитализации
5. Понятие коэффициентов капитализации и дисконтирования
6. Методы расчета коэффициентов капитализации и дисконтирования
7. Метод прямой капитализации: область применения, этапы реализации
8. Метод дисконтированных денежных потоков: область применения, этапы реализации
9. Ценовые мультипликаторы и их характеристика
10. Метод сделок и метод отраслевых коэффициентов, сущность, порядок применения
11. Применение математических методов в сравнительном подходе
12. Метод стоимости чистых активов и его характеристика
13. Метод ликвидационной стоимости и его сущность
14. Особенности применения отдельных подходов и методов при оценке различных видов имущества предприятия

Владеть:

1. Этапы оценки

2. Затратный подход: область применения, этапы реализации
3. Сравнительный подход: область применения, этапы реализации
4. Требования, предъявляемые к информации в процессе оценочных работ
5. Доходный подход в оценке стоимости бизнеса
6. Отчет по оценке стоимости предприятия
7. Согласование результатов оценки

4.2.2. Вопросы к экзамену

Экзамен не предусмотрен учебным планом

5. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ И НАВЫКОВ И ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

Критерии оценивания знаний обучающихся при проведении тестирования:

Результат тестирования оценивается по процентной шкале оценки. Каждому обучающемуся предлагается комплект тестовых заданий из 25 вопросов:

- **Отметка «отлично»** – 25-22 правильных ответов.
- **Отметка «хорошо»** – 21-18 правильных ответов.
- **Отметка «удовлетворительно»** – 17-13 правильных ответов.
- **Отметка «неудовлетворительно»** – менее 13 правильных ответов.

Критерии знаний при проведении зачета:

- **Оценка «зачтено»** должна соответствовать параметрам любой из положительных оценок («отлично», «хорошо», «удовлетворительно»).

- **Оценка «не зачтено»** должна соответствовать параметрам оценки «неудовлетворительно».

- **Отметка «отлично»** – выполнены все виды учебной работы, предусмотренные учебным планом. Обучающийся демонстрирует соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателям, оперирует приобретенными знаниями, умениями, навыками, применяет их в ситуациях повышенной сложности. При этом могут быть допущены неточности, затруднения при аналитических операциях, переносе знаний и умений на новые, нестандартные ситуации.

- **Отметка «хорошо»** – выполнены все виды учебной работы, предусмотренные учебным планом. Обучающийся демонстрирует соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателям, оперирует приобретенными знаниями, умениями, навыками, применяет их в стандартных ситуациях. При этом могут быть допущены незначительные ошибки, неточности, затруднения при аналитических операциях, переносе знаний и умений на новые, нестандартные ситуации.

- **Отметка «удовлетворительно»** – не выполнен один или более видов учебной работы, предусмотренных учебным планом. Обучающийся демонстрирует неполное соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателям, допускаются значительные ошибки, проявляется частичное отсутствие знаний, умений, навыков по ряду показателей, обучающийся испытывает значительные затруднения при оперировании знаниями и умениями при их переносе на новые ситуации.

• **Отметка «неудовлетворительно»** – не выполнены виды учебной работы, предусмотренные учебным планом. демонстрирует неполное соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателей, допускаются значительные ошибки, проявляется отсутствие знаний, умений, навыков по большому ряду показателей, обучающийся испытывает значительные затруднения при оперировании знаниями и умениями при их переносе на новые ситуации.

6. ДОСТУПНОСТЬ И КАЧЕСТВО ОБРАЗОВАНИЯ ДЛЯ ЛИЦ С ОВЗ

При необходимости инвалидам и лицам с ограниченными возможностями здоровья предоставляется дополнительное время для подготовки ответа на зачете.

При проведении процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья могут использоваться собственные технические средства.

Процедура оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по дисциплине предусматривает предоставление информации в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации:

Для лиц с нарушениями зрения:	– в печатной форме увеличенным шрифтом, – в форме электронного документа.
Для лиц с нарушениями слуха:	– в печатной форме, – в форме электронного документа.
Для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата	– в печатной форме, аппарата: – в форме электронного документа.

При проведении процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по дисциплине обеспечивает выполнение следующих дополнительных требований в зависимости от индивидуальных особенностей, обучающихся:

а) инструкция по порядку проведения процедуры оценивания предоставляется в доступной форме (устно, в письменной форме);

б) доступная форма предоставления заданий оценочных средств (в печатной форме, в печатной форме увеличенным шрифтом, в форме электронного документа, задания зачитываются преподавателем);

в) доступная форма предоставления ответов на задания (письменно на бумаге, набор ответов на компьютере, устно).

При необходимости для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов процедура оценивания результатов обучения по дисциплине может проводиться в несколько этапов.

Проведение процедуры оценивания результатов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья допускается с использованием дистанционных образовательных технологий.