



Автономная некоммерческая образовательная организация  
высшего образования  
«Воронежский экономико-правовой институт»  
(АНОО ВО «ВЭПИ»)



## ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ

\_\_\_\_\_ Основы оценки стоимости недвижимости \_\_\_\_\_  
(наименование дисциплины)

\_\_\_\_\_ Оценка стоимости предприятия (бизнеса) \_\_\_\_\_  
(наименование ДПП профессиональной переподготовки)

Квалификация выпускника \_\_\_\_\_ специалист в оценочной деятельности \_\_\_\_\_  
(наименование квалификации)

Форма обучения \_\_\_\_\_ очно-заочная \_\_\_\_\_  
(очная, очно-заочная, заочная)

Рекомендована к использованию Филиалами АНОО ВО «ВЭПИ».

Воронеж 2024

Фонд оценочных средств по дисциплине (модулю) рассмотрен и одобрен на заседании кафедры экономики

Протокол от «19» сентября 2024 г. № 2

Заведующий кафедрой



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Руководитель обучения по программе



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Разработчики:

преподаватель

(занимаемая должность)



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

## 1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения ДПП профессиональной переподготовки

Наименование этапа контроля	Содержание этапа контроля	Коды оцениваемых компетенций	Оценочные средства
<b>1 ЭТАП «Текущий контроль успеваемости»</b>	Устный опрос, выполнение письменных домашних заданий и др.	ПК-8. Способен на основе существующих методик, нормативно-правовой базы рассчитывать финансово-экономические показатели	Устный ответ, доклад, реферат
<b>2 ЭТАП «Рубежный контроль»</b>	самостоятельная работа, тестирование и др.	ПК-9. Способен исследовать современное состояние и выявлять тенденции развития корпоративных и общественных финансов путем анализа финансово-экономической информации с использованием современных методов и информационных технологий	Тесты, сообщения
<b>3 ЭТАП «Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины»</b>	Зачёт	ПК-8. Способен на основе существующих методик, нормативно-правовой базы рассчитывать финансово-экономические показатели; ПК-9. Способен исследовать современное состояние и выявлять тенденции развития корпоративных и общественных финансов путем анализа финансово-экономической информации с использованием современных методов и информационных технологий	Устный ответ

## 2. Показатели и критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания.

В зависимости от успеваемости слушателя в течение курса и на основании теоретического опроса выставляются:

«Зачтено» - выставляется слушателю, показавшему всесторонние, систематизированные, глубокие знания программы дисциплины и умение уверенно применять их.

«Не зачтено» - выставляется слушателю, ответ которого содержит существенные пробелы в знаниях основного содержания программы дисциплины.

## 3. Типовые контрольные задания

Тесты по дисциплине «Основы оценки стоимости недвижимости»

1. Недвижимое имущество – это:

А. физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли; все что является обслуживающим предметом; права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектом;

Б. объекты, которые не могут быть перемещены в пространстве без изменений в структуре или даже разрушений<sup>4</sup>

В. земельные участки, насаждения, обособленные водные объекты;

Г. то, что не относится к движимому имуществу.

2. В определении Гражданского кодекса к недвижимости относят: А. земельные участки;

Б. участки недр, многолетние насаждения, леса. В. здания и сооружения;

Г. морские и воздушные суда;

Д. все вышеперечисленные ответы. Е. ответы а,б,в.

3. К недвижимости как объекту оценки не относят:

А. здания и сооружения. Б. участки недр, многолетние насаждения, леса. В. морские и воздушные суда;

Г. обособленные водные объекты.

4. Стоимость недвижимости имеет форму проявления:

А. меновую;

Б. потребительскую;

В. меновую и потребительскую;

Г. рыночную.

Д. меновую, потребительскую, рыночную.

5. Цена является формой проявления:

А. меновой стоимости;

Б. потребительской стоимости;

В. ценовой стоимости;

Г. рыночной стоимости.

6. Формами проявления стоимости недвижимости в обмене являются:

А. страховая, инвестиционная, рыночная, балансовая;

Б. налогооблагаемая, рыночная, ликвидационная, утилизированная;

В. рыночная, страховая, арендная, залоговая;

Г. залоговая, балансовая, страховая, налогооблагаемая.

7. Формами проявления стоимости недвижимости в пользовании являются:

А. инвестиционная, ликвидационная, утилизированная;

Б. налогооблагаемая, инвестиционная, балансовая;

В. рыночная, страховая, арендная;

Г. балансовая, страховая, арендная.

8. Стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке объекта недвижимости в случае неплатежеспособности заемщика – это:

- А. ликвидационная стоимость;
- Б. залоговая стоимость;
- В. инвестиционная стоимость;
- Г. страховая стоимость;
- Д. рыночная стоимость.

9. Наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, называется:

- А. рыночной стоимостью;
- Б. балансовой стоимостью;
- В. налогооблагаемой стоимостью;
- Г. страховой стоимостью;
- Д. арендной стоимостью.

10. Денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на ее проведение, а также стоимость, с которой продавцу приходится соглашаться при вынужденной продаже в ограниченный период времени – это:

- А. утилизированная стоимость;
- Б. остаточная стоимость;
- В. залоговая стоимость;
- Г. ликвидационная стоимость;
- Д. страховая стоимость.

11. Теоретической основой процесса оценки является система оценочных принципов, которые, согласно мировой практике принято выделять в:

- А. одну группу;
- Б. две группы;
- В. три группы;
- Б. полезность, вклад, соответствие, разделение;
- В. спрос и предложение, конкуренция, соответствие, изменение внешней среды;
- Г. лучшее и наиболее эффективное использование.

12. К принципам, обусловленным процессом эксплуатации, относятся:

- А. ожидание, сбалансированность, соответствие, полезность;
- Б. полезность, замещение, ожидание, соответствие;
- В. спрос и предложение, сбалансированность, полезность, вклад;
- Г. разделение, сбалансированность, вклад, остаточная продуктивность.

13. Все имеющиеся принципы оценки входят в группу принципов:

- А. лучшее и наиболее эффективное использование;
- Б. обусловленные процессом эксплуатации;
- В. обусловленные рыночной средой;
- Г. обусловленные позицией потенциального собственника.

14. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов, называется:
- А. принципом вклада;
  - Б. принципом остаточной продуктивности;
  - В. принципом замещения;
  - Г. принципом сбалансированности;
  - Д. принципом разделения.
15. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется:
- А. принципом замещения;
  - Б. принципом соответствия;
  - В. принципом ожидания;
  - Г. принципом остаточной производительности;
  - Д. принципом изменения внешней среды.
16. Какие из ниже перечисленных факторов не влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости?
- А. первоначальная стоимость объекта недвижимости;
  - Б. накопленный износ объекта недвижимости;
  - В. затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки;
  - Г. методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости;
  - Д. все факторы влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости.
17. Что из ниже перечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?
- А. наиболее вероятная цена сделки;
  - Б. покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
  - В. стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа;
  - Г. стоимость, рассчитанная на конкретную дату;
  - Д. объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
  - Е. все ответы соответствуют определению рыночной стоимости.
18. Что из ниже перечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости?
- А. стоимость для конкретного инвестора;
  - Б. стоимость в обмене;
  - В. стоимость, рассчитанная на основе дисконтирования ожидаемых доходов;
  - Г. стоимость в пользовании;
  - Д. все ответы соответствуют определению инвестиционной стоимости.

19. Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства элементов недвижимости, подверженных риску уничтожения?
- А. инвестиционная стоимость;
  - Б. налогооблагаемая стоимость;
  - В. ликвидационная стоимость;
  - Г. рыночная стоимость;
  - Д. все ответы неверны.
20. При определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости учитываются:
- А. действующее законодательство и административные ограничения;
  - Б. физические характеристики земельного участка;
  - В. финансовая обоснованность варианта использования;
  - Г. потенциал местоположения;
  - Д. все вышеперечисленное.
21. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:
- А. замещения;
  - Б. конкуренции;
  - В. полезности;
  - Г. ожидания;
  - Д. вклада.
22. Какой вид стоимости из ниже перечисленных может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости?
- А. инвестиционная;
  - Б. стоимость для целей налогообложения;
  - В. залоговая;
  - Г. ликвидационная;
  - Д. все ответы неверны.
23. Выберите правильную последовательность этапов оценки недвижимости:
- А. составление плана и договора на проведение оценки; сбор и анализ информации; расчет оценочной стоимости объекта на основе трех подходов; анализ лучшего и наиболее эффективного использования;
  - Б. сбор и анализ информации; расчет оценочной стоимости объекта на основе трех подходов; согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта; анализ лучшего и наиболее эффективного использования;
  - В. составление плана и договора на проведение оценки; сбор и анализ информации; анализ лучшего и наиболее эффективного использования; расчет оценочной стоимости объекта на основе трех подходов;
  - Г. Определение задачи оценки; сбор и анализ информации; расчет оценочной стоимости объекта на основе трех подходов; согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта; анализ лучшего и наиболее эффективного использования.

24. Какие из перечисленных ниже прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации:

- А. право собственности;
- Б. право хозяйственного ведения;
- В. право оперативного управления;
- Г. ипотека;
- Д. сервитут;
- Е. все вышеперечисленное?

25. Право собственности на земельный участок распространяется на:

А. поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;

Б. поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения, находящиеся под ним полезные ископаемые и другие природные ресурсы;

В. поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся в границах этого участка.

### **Перечень тем рефератов**

1. Понятие и основные цели оценочной деятельности.
2. Основные принципы оценки стоимости предприятия.
3. Основные этапы процесса оценки. Заключение договора на оценку.
4. Понятие денежного потока.
5. Временная оценка денежного потока.
6. Система необходимой информации, необходимой для оценки бизнеса.
7. Риски и его виды.
8. Основные виды корректировок финансовых отчетов.
9. Экономическое содержание метода дисконтированных денежных потоков.
10. Финансовое прогнозирование.
11. Определение ставки дисконта.
12. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозный и постпрогнозный период.
13. Экономическое содержание метода капитализации дохода.
14. Методы определения капитализируемого дохода.
15. Ставка капитализации.
16. Общая характеристика сравнительного подхода к оценке стоимости предприятия.
17. Выбор сопоставимых предприятий.
18. Финансовый анализ и сопоставление.
19. Выбор и вычисление ценовых мультипликаторов.
20. Определение стоимости оцениваемого предприятия.
21. Экономическое содержание метода стоимости чистых активов.
22. Оценка недвижимости.



## Список вопросов к зачету

1. Понятие недвижимого имущества.
2. Недвижимое имущество и недвижимая собственность.
3. Необходимость оценки стоимости недвижимости в условиях рыночной экономики.
4. Основные цели определения рыночной и иной стоимости недвижимости
5. Особенности объекта недвижимости как объекта оценки.
6. Ценообразующие факторы недвижимости.
7. Основные формы регулирования оценочной деятельности в РФ и за рубежом.
8. Правовое обеспечение оценки стоимости недвижимости.
9. Закон об оценочной деятельности в РФ.
10. Положение о лицензировании оценочной деятельности в РФ.
11. Стандарты оценки стоимости недвижимости.
12. Методические рекомендации.
13. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.
14. Профессиональная этика оценщика.
15. Интернационализация понятий и российская специфика оценочной деятельности.
16. Экономические теории, используемые в оценке недвижимости.
17. Трудовая теория стоимости.
18. Теория ренты.
19. Теория рыночного ценообразования как основа теории оценки.
20. Определения понятий затрат, цены и стоимости; условия существования экономической стоимости объекта.
21. Виды и характеристики стоимости: стоимость в обмен, стоимость в использовании.
22. Определение понятия рыночной стоимости, рыночная стоимость и равновесная цена.
23. Виды стоимостей недвижимости отличных от рыночной.
24. Соответствие вида стоимости цели оценки.
25. Принципы оценки как основа аналитической деятельности оценщика. Принципы, отражающие точку зрения пользователя.
26. Принципы, обусловленные требованиями к земельному участку и его улучшениям.
27. Принципы, обусловленные действием рыночной среды.
28. Основополагающая роль принципа наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта в оценке рыночной стоимости.
29. Постановка задания на оценку на основе переговоров с заказчиком.
30. Идентификация прав собственности.

31. Подготовка договора и задания на оценку объекта недвижимости. Процесс оценки и возникающие проблемы.
32. Основные этапы и процедура оценки.
33. Определение проблемы и планирование процедур.
34. Постановка задачи.
35. Сбор, подготовка и предварительный анализ информации.
36. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования как этап процесса оценки.
37. Подходы к оценке стоимости недвижимости (обзор).
38. Согласование результатов и выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости.
39. Составление отчета об оценке стоимости недвижимости.
40. Формы отчетов об оценке.
41. Структура и содержание отчета об оценке рыночной стоимости недвижимости.
42. Принципы оценки, лежащие в основе сравнительного подхода.
43. Сфера применения, преимущества и недостатки сравнительного подхода. Алгоритм применения сравнительного подхода.
44. Формирование информационной базы.
45. Характеристика методов сравнительного подхода: метод сравнительного анализа продаж, метод сопоставления цены и дохода.
46. Метод сравнительного анализа продаж.
47. Определение величин корректирующих поправок, порядок и техника выполнения корректировок цен продаж объектов-аналогов.
48. Порядок и техника выполнения абсолютных и процентных корректировок цен продаж сравнимых объектов с учетом рыночной стоимости различий элементов сравнения.
49. Согласование результатов, полученных после применения корректировок, статистическая обработка результатов или определение средневзвешенного значения искомой величины.
50. Определение стоимости земли в составе объекта. Рыночная и нормативная оценка стоимости земли. Рыночные методы оценки стоимости земельного участка.
51. Принципы анализа финансовых потоков и источники информации. Анализ и корректировка финансовых отчетов собственника. Упрощенный баланс, бухгалтерский отчет о доходах. Алгоритм и особенности расчета доходов и расходов для недвижимости. Арендный доход как доход от объекта недвижимости. Рыночные и контрактные арендные ставки. Потенциальный валовой доход как наивысший уровень дохода от объекта. Планирование дополнительных (прочих) доходов от сервисного бизнеса и аренды резервных, технических и вспомогательных элементов объекта.
52. Расчет рыночно обоснованных потерь дохода из-за недозагрузки и неплатежей. Эффективный валовой доход как доходная часть бюджета объекта.

53. Технология анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта с использованием элементов инвестиционного анализа, примеры и практика анализа.

54. Особенности практики оценки развивающихся комплексов объектов недвижимости.

55. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

56. Компьютерная практика расчетов вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования.

#### **4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.**

При написании реферата необходимо следовать следующим правилам:

- Раскрытие темы реферата предполагает наличие нескольких источников (как минимум 4-5 публикаций, монографий, справочных изданий, учебных пособий) в качестве источника информации.
- Подготовка к написанию реферата предполагает внимательное изучение каждого из источников информации и отбор информации непосредственно касающейся избранной темы. На этом этапе работы важно выделить существенную информацию, найти смысловые абзацы и ключевые слова, определить связи между ними.
  - Содержание реферата ограничивается 2-3 параграфами (§§).
  - Сведение отобранной информации непосредственно в текст реферата, должно быть выстроено в соответствии с определенной логикой. Реферат состоит из трех частей: введения, основной части, заключения;
    - **Во введении** логичным будет обосновать выбор темы реферата, актуальность (почему выбрана данная тема, каким образом она связана с современностью?); цель (должна соответствовать теме реферата); задачи (способы достижения заданной цели), отображаются в названии параграфов работы; историография (обозначить использованные источники с краткой аннотаций – какой именно источник (монография, публикация и т.п.), основное содержание в целом (1 абз.), что конкретно содержит источник по данной теме (2-3 предложения).
    - **В основной части** дается характеристика и анализ темы реферата в целом, и далее – сжатое изложение выбранной информации в соответствии с поставленными задачами. В конце каждой главы должен делаться вывод (подвывод), который начинается словами: «Таким образом...», «Итак...», «Значит...», «В заключение главы отметим...», «Все сказанное позволяет сделать вывод...», «Подводя итог...» и т.д. Вывод содержит краткое заключение по §§ главы (объем 0,5 – 1 лист). В содержании не обозначается.
    - **Заключение** содержит те подвыводы по параграфам, которые даны в работе (1-1,5 листа). Однако прямая их переписка нежелательна;

выгодно смотрится заключение, основанное на сравнении. Например, сравнение типов политических партий, систем, идеологий и др. Уместно высказать свою точку зрения на рассматриваемую проблему.

- **Список литературы.** В списке указываются только те источники, на которые есть ссылка в основной части реферата. Ссылка в основном тексте оформляется

- В подстрочнике: цитата выделяется кавычками, затем следует номер ссылки. Нумерация ссылок на каждой странице начинается заново. Например, «**Цитата...**»[1].

Библиографическое описание книги в списке использованной литературы оформляется в соответствии с ГОСТ, (фамилия, инициалы автора, название работы, город издания, издательство, год издания, общее количество страниц).

- При использовании материалов из сети ИНТЕРНЕТ необходимо оформить ссылку на использованный сайт.

Рефераты сдаются преподавателю в указанный срок. Реферат не будет зачтен в следующих случаях:

1. Существенных нарушений правил оформления (отсутствует содержание или список литературы, нет сносок, номеров страниц и т.д.)
2. Серьезных недостатков в содержании работы (несоответствие структуры работы ее теме, неполное раскрытие темы, использование устаревшего фактического материала).

Возвращенный слушателю реферат должен быть исправлен в соответствии с рекомендациями преподавателя. Слушатель, не получивший зачет по реферату, к экзамену или зачету не допускается.

Реферат выполняется на листах формата А4 в компьютерном варианте. Поля: верхнее, нижнее – 2 см, правое – 3 см, левое – 1,5 см, шрифт Times New Roman, размер шрифта – 14, интервал – 1,5, абзац – 1,25, выравнивание по ширине. Объем реферата 15-20 листов. Нумерация страниц обязательна. Номер страницы ставится по центру сверху страницы. Титульный лист не нумеруется.

В зависимости от успеваемости слушателя в течение курса и на основании теоретического опроса выставляются:

«Зачтено» - выставляется слушателю, показавшему всесторонние, систематизированные, глубокие знания программы дисциплины и умение уверенно применять их.

«Не зачтено» - выставляется слушателю, ответ которого содержит существенные пробелы в знаниях основного содержания программы дисциплины.