

Приложение к рабочей программе дисциплины «Оценка бизнеса»

**ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА**  
промежуточной аттестации

Направление подготовки/специальность: 38.03.01. Экономика

Направленность (профиль)/ специализация: Экономика предприятий и организаций;  
Международный бизнес

Дисциплина: Оценка недвижимости

Форма контроля: зачет

Результаты аттестации определяются оценками: «зачтено», «не зачтено».

Перечень компетенций: ПК-1, ПК-2

1. Описание показателей, критериев и шкал оценивания компетенций

Показатели и критерии

Объект оценки	Показатели оценивания сформированности компетенции	Критерий оценивания результатов обучения
Знания, умения, навыки обучающегося	Низкий уровень	Уровень результатов обучения <b>не ниже порогового</b>
	Пороговый уровень	
	Базовый уровень	
	Высокий уровень	

Шкала оценивания

Показатели оценивания	Характеристика уровня сформированности компетенции	Шкала оценивания
Низкий уровень	Компетенция не сформирована или сформирована не в полной мере. Теоретическое содержание программы обучения освоено частично или неосвоено. Необходимые практические навыки работы не сформированы. Большинство предусмотренных программой обучения заданий не выполнено, или все выполненные задания содержат грубые ошибки, или качество их выполнения оценено числом баллов, близким к минимальному.	Неудовлетворительно
Пороговый уровень	Сформированность компетенции удовлетворяет минимальным требованиям. Теоретическое содержание программы обучения освоено частично. Некоторые практические навыки работы не сформированы. Многие предусмотренные программой обучения задания не выполнены, либо качество выполнения некоторых из них оценено числом баллов, близким к минимальному.	Удовлетворительно
Базовый уровень	Сформированность компетенции удовлетворяет базовым требованиям. Теоретическое содержание программы обучения освоено полностью, без пробелов, или освоено частично, но пробелы не носят существенного характера. Некоторые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы недостаточно. Все предусмотренные программой обучения задания выполнены, качество выполнения ни одного из них не оценено минимальным	Хорошо

	числом баллов, некоторые виды заданий выполнены с ошибками.	
Высокий уровень	Сформированность компетенции удовлетворяет высоким требованиям. Теоретическое содержание программы обучения освоено полностью, без пробелов. Необходимые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы. Все предусмотренные программой обучения задания выполнены, качество их выполнения или большинства из них оценено числом баллов, близким к максимальному.	Отлично

Описание шкалы оценивания

Планируемый результат освоения компетенции по этапам	Содержание шкалы оценивания			
	Не зачтено	Зачтено	Зачтено	Зачтено
Знать	Неспособность обучающегося самостоятельно продемонстрировать наличие знаний при решении типовых/стандартных заданий по образцу.	Обучающийся способен самостоятельно продемонстрировать наличие знаний при решении типовых/стандартных заданий и при консультативной поддержке по способам и этапам их решения.	Обучающийся демонстрирует способность к самостоятельному применению знаний для решения типовых/стандартных и аналогичных им заданий в полном соответствии с образцом решения.	Обучающийся демонстрирует способность к самостоятельному применению знаний в выборе способа решения нетиповых/оригинальных заданий и при консультативной поддержке междисциплинарных причинно-следственных связей.
Уметь	Отсутствие у обучающегося самостоятельности и в применении умений решения типовых/стандартных заданий по образцу.	Обучающийся демонстрирует самостоятельность в применении умений решения типовых/стандартных заданий и при консультативной поддержке по способам и этапам их решения.	Обучающийся демонстрирует самостоятельное применение умений решения типовых/стандартных и аналогичных им заданий в полном соответствии с образцом решения.	Обучающийся демонстрирует самостоятельное применение умений решения нетиповых/оригинальных и при консультативной поддержке междисциплинарных причинно-следственных связей.
Владеть	Неспособность самостоятельно проявить навык решения типовых/стандартных заданий по образцу повторно.	Обучающийся демонстрирует самостоятельность в применении навыка по типовым/стандартным заданиям и при консультативной поддержке по способам и этапам их решения.	Обучающийся демонстрирует самостоятельное применение навыка решения заданий в полном соответствии с образцом их решения типовых/стандартных и аналогичных им заданий в полном соответствии с образцом решения.	Обучающийся демонстрирует самостоятельное применение навыка решения нетиповых/оригинальных и при консультативной поддержке междисциплинарных причинно-следственных связей.

2. Типовые контрольные задания, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

2.1 Промежуточная аттестация по заданиям группы 1, группы 2, группы 3

2.1.1 Задания группы 1, позволяющие оценить знания и умения выделять ключевые проблемы и методы их решения.

#### Примерные типовые/стандартные вопросы

##### Компетенция ПК-1

1. Понятие недвижимости: физический состав и юридическое содержание.
2. Признаки недвижимости, характеристика недвижимости как объекта отношений.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.
5. Право собственности на недвижимость, существующие ограничения.
6. Понятие и особенности рынка недвижимости.
7. Ценовой механизм рынка недвижимости: взаимодействие цены, спроса и предложения.
8. Функции рынка недвижимости.
9. Субъекты рынка недвижимости.
10. Сегментация рынка недвижимости.
11. Роль и задачи государства в формировании рынка недвижимости.
12. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.
13. Правовые аспекты оценки недвижимости: свод международных стандартов оценки и законодательства РФ.
14. Технологии оценки недвижимости.
15. Основные подходы в оценке недвижимости.
16. Затратный подход в оценке недвижимости.
17. Методы затратного подхода: сравнительной единицы, поэлементный, сметный и индексный.
18. Методы определения износа объекта недвижимости.
19. Доходный подход в оценке недвижимости.
20. Определение ставки капитализации с использованием моделей CAPM, WACC.
21. Метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков.
22. Сравнительный подход в оценке недвижимости и особенности его применения.
23. Классификация и суть поправок при использовании сравнительного подхода в оценке недвижимости.
24. Нормативный метод оценки недвижимости.
25. Формирование итогового заключения о вероятной цене объекта по результатам оценки методами сравнительного подхода.
26. Специфика земельного участка как объекта оценки.
27. Доходный подход к оценке земельных участков.
28. Сравнительный подход к оценке земельных участков.
29. Затратный подход к оценке земельных участков.
30. Методы расчета восстановительной стоимости недвижимого объекта.
31. Расчет стоимости строительства объекта недвижимости.
32. Поправки для достоверного определения восстановительной стоимости объекта недвижимости.

##### Компетенция ПК-2

1. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.
2. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
3. Уровень риска на рынке недвижимости.
4. Влияние рынка капитала на развитие рынка недвижимости.
5. Определение ставки капитализации методом ипотечно-инвестиционного анализа.
6. Определение ставки капитализации методом инвестиционной группы.
7. Типы ипотечного кредитования.
8. Метод прямого анализа продаж (сделок).
9. Оценка земли методом валовой ренты. Принципы и подходы к управлению недвижимостью.
10. Оценка эффективности управления недвижимостью.
11. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.
12. Стоимость структура экономического ущерба от загрязнений окружающей среды.
13. Анализ рыночных данных и подготовка их к моделированию стоимости недвижимости.
14. Основные статистические характеристики многомерного регрессионного анализа в моделировании массовой оценки недвижимости.

2.1.2 Задания группы 2, позволяющие оценить знания, и умения пользоваться ими при решении типовых/стандартных задач.

#### Примерные типовые/стандартные задачи

##### Компетенция ПК-1

Задача 1. Определите затратным подходом стоимость дачи, если известно, что: Площадь здания – 100 м<sup>2</sup>; Стоимость 1 м<sup>2</sup> здания – 10 тыс. руб.; Площадь гаража – 60 м<sup>2</sup>; Стоимость 1 м<sup>2</sup> – 6 тыс. руб.; Стоимость других сооружений на даче – 210 тыс. руб.; Устранимый физический износ дачи – 150 тыс. руб.; Неустраняемый физический износ дачи – 80 тыс. руб.; Устранимое функциональное устаревание – 30 тыс. руб.; Рыночная стоимость земельного участка – 750 тыс. руб.

##### Компетенция ПК-2

Задача 2. На основании данных, полученных с рынка (табл. 1), оцените трехкомнатную квартиру в кирпичном доме на последнем этаже. В квартире имеется балкон, телефон, паркетный пол, кухня площадью 9,0 м<sup>2</sup>, отдельный санузел (необходимо выбрать один аналог и произвести корректировку).

*Таблица 1*

Характеристика (элемент)	Номер объекта					
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Дом	Кирп.	Кирп.	Кирп.	Пан.	Пан.	Кирп.
Балкон	+	+	+	–	–	+
Кухня	9,2	8,8	9,0	7,0	7,4	9,1
Этаж	3	3	7	Посл.	1	Посл.
Полы	Лин.	Паркет	Паркет	Лин.	Лин.	Паркет
Санузел	Смеж.	Смеж.	Разд.	Разд.	Разд.	Смеж.
Телефон	+	–	+	–	+	+
Цена, руб.	3650000	3800000	3750000	4050000	4080000	5000000

2.1.3 Задания группы 3, позволяющие оценить не только знания и умения, но навыки пользоваться ими для того, чтобы анализировать конкретную информацию прослеживать причинно-следственные связи, выделять ключевые проблемы и методы их решения.

### Примерные нетиповые/оригинальные задачи

#### Компетенция ПК-1

Задача 1. Недвижимое имущество сдано в аренду на 10 лет. Начальная ежегодная арендная плата начинается с величины 10000 долл. и возрастает на 1000 долл. каждый год в течение всего срока аренды. Рыночная ставка дохода для данного вида недвижимого имущества равна 11 %. Стоимость реверсии к концу аренды составит 250000 долл. Какова стоимость прав арендодателя?

#### Компетенция ПК-2

Задача 2. Совет директоров АО рассматривает вопрос о реконструкции офисного здания и решает, стоит ли платить за реконструкцию 7,2 млн. руб., если это позволит обеспечить дополнительный чистый годовой доход в размере 8,2 млн. руб., а рыночная ставка дохода по аналогичным инвестициям составляет 12 % годовых. Каково Ваше решение?

2.2 Промежуточная аттестация на основе тестовых заданий университета при их наличии в корпоративных базах. Полная информация о структуре тестовых заданий размещена в корпоративной тестовой оболочке АСТ. Сделать это можно с любого компьютера, подключённого к информационно-коммуникационной сети интернет, по имеющемуся паролю регистрации на сайте.

2.3. Промежуточная аттестация на основе комплекта тестовых заданий ФЭПО при их наличии в федеральных базах. Полная информация о структуре тестовых заданий размещена на едином портале интернет-тестирования в сфере образования (<http://i-exam.ru/>). Сделать это можно с любого компьютера, подключённого к информационно-коммуникационной сети интернет, по имеющемуся паролю через «Личный кабинет».

3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний умений, навыков и (или) опыта деятельности

3.1. Результаты выполнения обучающимся контрольного задания группы 1, группы 2, группы 3 устанавливаются посредством следующей таблицы:

Система оценки		Содержание шкалы оценки
четырёхбалльная	процент выполнения	
2 балла/ неудовлетворительно	60 и менее	Обучающийся не усвоил значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большим затруднением решает поставленные задачи.
3 балла/ удовлетворительно	61-75	Обучающийся имеет знания основного материала в целом, но не усвоил его детали, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушения последовательности в изложении программного материала и испытывает трудности в

		выполнении заданий.
4 балла/ хорошо	76-85	Обучающийся твердо знает программный материал, грамотно и по существу излагает его, не допускает существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения при решении поставленных задач, владеет необходимыми приемами их решения.
5 баллов/ отлично	86-100	Обучающийся глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, грамотно и логически стройно его излагает, в свете которого тесно увязывает теорию с практикой. При этом обучающийся не затрудняется с ответом при видоизменении задания, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами контроля знаний, проявляет знакомство с дополнительной литературой, правильно обосновывает принятые решения, владеет разносторонними навыками и приемами решения поставленных задач.

Для одной компетенции итоговая оценка определяется как простая средняя арифметическая величина из оценок контрольных заданий, установленных для неё и выполненных обучающимся.

3.2 Промежуточная аттестация на основе тестовых заданий университета при их наличии в корпоративных базах. В корпоративной тестовой оболочке АСТ правильное выполнение каждого задания оценивается 2 баллами. За неправильный ответ или отсутствие ответа выставляется 0 баллов. Частично правильные ответы – 1 балл. Общий балл определяется суммой баллов, полученных за верно выполненные задания. Максимальное количество баллов выставляется за правильное выполнение всех заданий – 100 баллов. Минимальное количество баллов – 60, что соответствует 50 процентам правильно выполненных заданий.

3.3. Промежуточная аттестация на основе комплекта тестовых заданий ФЭПО при их наличии в федеральных базах. На едином портале интернет-тестирования в сфере образования (<http://i-exam.ru/>) представлен способ оценки полученных результатов.

Достигнутый уровень результатов обучения по программе определяется в соответствии со следующей формулой:

$$Z = 0,4 \cdot R + 0,6 \cdot Q,$$

где Z – общая оценка всех компетенций, которыми должен овладеть обучающийся в результате освоения программы обучения;

R – итоги текущей успеваемости за семестр по результатам проведения рейтинга, которые для двух рейтингов определяются как простая средняя арифметическая величина из оценок, полученных обучающимся;

Q – итоги промежуточной аттестации за семестр, которые определяются как простая средняя арифметическая величина из оценок всех контрольных заданий, выполненных обучающимся;

0,4 – весовая доля рейтинга и 0,6 – весовая доля промежуточного контроля в структуре общей оценки.

Составитель: канд. экон. наук, доцент Тумали Л.Е.

