

**Министерство науки и высшего образования РФ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Национальный исследовательский университет «МЭИ»**

**Направление подготовки/специальность: 38.03.01 Экономика**

**Наименование образовательной программы: Корпоративные финансы**

**Уровень образования: высшее образование - бакалавриат**

**Форма обучения: Очная**


**Оценочные материалы  
по дисциплине  
Оценка активов корпорации**

**Москва  
2022**

## ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ РАЗРАБОТАЛ:

Преподаватель

(должность)

	Подписано электронной подписью ФГБОУ ВО «НИУ «МЭИ»	
	Сведения о владельце ЦЭП МЭИ	
	Владелец	Бабич И.С.
	Идентификатор	R8f864210-BabichIS-eca2e4dc

(подпись)


И.С. Бабич

(расшифровка  
подписи)

## СОГЛАСОВАНО:

Руководитель  
образовательной  
программы

(должность, ученая степень,  
ученое звание)

	Подписано электронной подписью ФГБОУ ВО «НИУ «МЭИ»	
	Сведения о владельце ЦЭП МЭИ	
	Владелец	Андрошина И.С.
	Идентификатор	R76247ef5-AndroshinaIS-3e3ea711

(подпись)

И.С.

Андрошина

(расшифровка  
подписи)

Заведующий  
выпускающей кафедры

(должность, ученая степень,  
ученое звание)

	Подписано электронной подписью ФГБОУ ВО «НИУ «МЭИ»	
	Сведения о владельце ЦЭП МЭИ	
	Владелец	Курдюкова Г.Н.
	Идентификатор	Rbab6dd0d-KurdiukovaGN-ca01d8c

(подпись)

Г.Н.

Курдюкова

(расшифровка  
подписи)

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Оценочные материалы по дисциплине предназначены для оценки: достижения обучающимися запланированных результатов обучения по дисциплине, этапа формирования запланированных компетенций и уровня освоения дисциплины.

Оценочные материалы по дисциплине включают оценочные средства для проведения мероприятий текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации.

Формируемые у обучающегося компетенции:

1. ПК-2 Способен участвовать в разработке политики корпоративного финансирования
- ИД-6 Разрабатывает комплексные финансовые решения, направленные на рост стоимости компании
- ИД-8 Применяет основные подходы к оценке стоимости активов и бизнеса в соответствии со стандартами оценочной деятельности

и включает:

**для текущего контроля успеваемости:**

Форма реализации: Письменная работа

1. Анализ рынка недвижимости (Контрольная работа)
2. Доходный подход для оценки недвижимости (Контрольная работа)
3. Определение стоимости земельного участка (Контрольная работа)
4. Поправки и корректировки (Контрольная работа)
5. Согласование показателей стоимости (Контрольная работа)
6. Сравнительный подход для оценки недвижимости (Контрольная работа)

## БРС дисциплины

8 семестр

Раздел дисциплины	Веса контрольных мероприятий, %						
	Индекс КМ:	КМ-1	КМ-2	КМ-3	КМ-4	КМ-5	КМ-6
	Срок КМ:	2	4	6	8	10	12
Рынок недвижимости и его особенности							
Рынок недвижимости и его особенности	+						
Особенности недвижимости как объекта оценки							
Особенности недвижимости как объекта оценки	+					+	
Оценка стоимости недвижимости доходным подходом							
Оценка стоимости недвижимости доходным подходом			+		+	+	
Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом							
Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом			+		+	+	

Оценка стоимости земли и природных ресурсов						
Оценка стоимости земли и природных ресурсов			+	+		+
Вес КМ:	10	25	25	20	10	10

\$Общая часть/Для промежуточной аттестации\$

## СОДЕРЖАНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

### *I. Оценочные средства для оценки запланированных результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с индикаторами достижения компетенций*

Индекс компетенции	Индикатор	Запланированные результаты обучения по дисциплине	Контрольная точка
ПК-2	ИД-6ПК-2 Разрабатывает комплексные финансовые решения, направленные на рост стоимости компании	Знать: методологию оценки недвижимости Уметь: проводить оценку объектов недвижимости	Анализ рынка недвижимости (Контрольная работа) Доходный подход для оценки недвижимости (Контрольная работа)
ПК-2	ИД-8ПК-2 Применяет основные подходы к оценке стоимости активов и бизнеса в соответствии со стандартами оценочной деятельности	Знать: классификацию объектов недвижимости факторы, влияющие на изменение стоимости недвижимости Уметь: вводить корректировки при определении стоимости недвижимости определять стоимость объектов недвижимости, в целях принятия управленческих решений	Сравнительный подход для оценки недвижимости (Контрольная работа) Поправки и корректировки (Контрольная работа) Согласование показателей стоимости (Контрольная работа) Определение стоимости земельного участка (Контрольная работа)

## II. Содержание оценочных средств. Шкала и критерии оценивания

### КМ-1. Анализ рынка недвижимости

**Формы реализации:** Письменная работа

**Тип контрольного мероприятия:** Контрольная работа

**Вес контрольного мероприятия в БРС:** 10

**Процедура проведения контрольного мероприятия:** Технология проведения связана с выполнением теста по разделу 1 "Рынок недвижимости и его особенности". Время, отведенное на выполнение задания, не более 60 минут.

#### Краткое содержание задания:

Контрольная точка направлена на оценку освоения компетенции по теоретическим вопросам "Рынок недвижимости и его особенности"

#### Контрольные вопросы/задания:

Знать: методологию оценки недвижимости	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Основные объекты оценочной деятельности:<ol style="list-style-type: none"><li>а) только имущество освобожденное от налогообложения</li><li>б) движимое и недвижимое имущество</li><li>в) только проданное имущество</li></ol></li><li>2. Какие виды поправок применяются в сравнительном подходе:<ol style="list-style-type: none"><li>а) процентные и стоимостные</li><li>б) прямые и косвенные</li><li>в) простые и сложные</li></ol></li><li>3. Подходы оценки стоимости объекта недвижимости:<ol style="list-style-type: none"><li>а) ипотечный, залоговый, кредитный</li><li>б) инфляционный, ретроспективный, перспективный</li><li>в) затратами, сравнительный, доходный</li></ol></li><li>4. Постепенная утрата технико-эксплуатационных качеств в связи с техническими неполадками и утраты срока эксплуатации это:<ol style="list-style-type: none"><li>а) физический износ</li><li>б) функциональный износ</li><li>в) внешний износ</li></ol></li><li>5. Постепенная утрата технико-эксплуатационных качеств в связи с техническими неполадками и утраты срока эксплуатации это:<ol style="list-style-type: none"><li>а) физический износ</li><li>б) функциональный износ</li><li>в) внешний износ</li></ol></li><li>6. Срок экспозиции это:<ol style="list-style-type: none"><li>а) время, которое объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть проданным</li><li>б) время ввода в эксплуатацию объекта недвижимости</li><li>в) хронологический возраст</li></ol></li><li>7. Систематически поддерживаемый публичный реестр письменных сведений об объектах</li></ol>
--	--

	<p>недвижимости на территории региона (страны), основанный на картографическом изображении границ участков недвижимой собственности, которым присваиваются определенные обозначения:</p> <p>а) инвентарный номер  б) кадастр  в) кадастровый номер</p> <p>8.Период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствуют определенным критериям это:</p> <p>а) хронологический возраст  б) физический срок здания  в) экономическая жизнь</p> <p>9.Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход это:</p> <p>а) хронологический возраст  б) эффективный возраст  в) экономический срок</p> <p>10.Возраст, который рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и экономических факторов:</p> <p>а) хронологический возраст  б) рациональный возраст  в) эффективный возраст</p>
--	---

**Описание шкалы оценивания:**

*Оценка: 5*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 85*

*Описание характеристики выполнения знания:* Работа выполнена в рамках "продвинутого" уровня. Ответы даны верно, чётко сформулированы особенности практических решений.

*Оценка: 4*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 75*

*Описание характеристики выполнения знания:* Работа выполнена в рамках "базового" уровня. Большинство ответов даны верно. В части материала есть незначительные недостатки.

*Оценка: 3*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 60*

*Описание характеристики выполнения знания:* Работа выполнена в рамках "порогового" уровня. Основная часть заданий выполнена верно.

**КМ-2. Доходный подход для оценки недвижимости**

**Формы реализации:** Письменная работа

**Тип контрольного мероприятия:** Контрольная работа

**Вес контрольного мероприятия в БРС:** 25

**Процедура проведения контрольного мероприятия:** Технология проведения связана с выполнением теста по разделу 2 "Оценка стоимости недвижимости доходным подходом".  
Время, отведенное на выполнение задания, не более 90 минут.

**Краткое содержание задания:**

Контрольная точка направлена на оценку освоения компетенции по практическим вопросам “Оценка стоимости недвижимости доходным подходом”

**Контрольные вопросы/задания:**

<p>Уметь: проводить оценку объектов недвижимости</p>	<p>1.Оценщик обладает следующими данными: коттедж, аналогичный оцениваемому объекту был продан за 248 000 долл., а такой же, но без бассейна за 230 000 долл. Стоимость строительства бассейна равна 16000 долл. Определите величину корректировки на наличие бассейна: Варианты ответа: 1. 16 000 долл 2. 18 000 долл</p> <p>2.Из беседы с владельцами недвижимости получена следующая информация о расходах, связанных с эксплуатацией здания: коммунальные платежи – 3000 долл. в месяц; налог на имущество – 15000 долл. в год; текущий ремонт – 2500 долл. за квартал; заработная плата сотрудников, включая управляющего зданием – 4000 долл. в месяц; обслуживание долга по ипотечному кредиту – 50000 долл. в квартал; ежеквартальная задолженность арендаторов по арендной плате в среднем составляет 3000 долл. Кроме того, планируются работы по ремонту кровли стоимостью 85000 долл. Операционные расходы владельца за год составят ... долл. Варианты ответа: 109000 309000 321000 194000</p> <p>3.Стоимость здания площадью 1200 кв. м., сдаваемого в аренду по ставке 45 у.е. за 1 кв. м. в год, если коэффициент капитализации составляет 20%, а простой помещений на данном рынке составляет 10% (все расходы несет арендатор) Варианты ответа: 1. 251000 у.е. 2. 243000 у.е. 3. 264000 у.е. 4. 270000 у.е</p> <p>4.Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 2000 кв.м. Из них 600 кв. м. занято арендодателем, остальная площадь сдается по 20 долл. за 1 кв. м. в месяц, что соответствует рыночной ставке. Средняя недозагрузка помещений – 5%. Эксплуатационные расходы составляют 25% валового дохода. Определите величину чистого операционного дохода для целей оценки рыночной стоимости объекта.</p>
--	---



	<p>Варианты ответа:  28 500 долл.  342 000 долл.  239 400 долл.  19 950 долл.  5. Валовой годовой доход от владения недвижимостью составляет 80000 долл. Потери от недоиспользования – 5%. Действительный валовой доход составит ... долл.</p> <p>Варианты ответа:  4000  40000  76000  80000.</p>
--	--

**Описание шкалы оценивания:**

*Оценка: 5*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 85*

*Описание характеристики выполнения знания:* Работа выполнена в рамках "продвинутого" уровня. Ответы даны верно, чётко сформулированы особенности практических решений.

*Оценка: 4*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 75*

*Описание характеристики выполнения знания:* Работа выполнена в рамках "базового" уровня. Большинство ответов даны верно. В части материала есть незначительные недостатки.

*Оценка: 3*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 60*

*Описание характеристики выполнения знания:* Работа выполнена в рамках "порогового" уровня. Основная часть заданий выполнена верно.

**КМ-3. Сравнительный подход для оценки недвижимости**

**Формы реализации:** Письменная работа

**Тип контрольного мероприятия:** Контрольная работа

**Вес контрольного мероприятия в БРС:** 25

**Процедура проведения контрольного мероприятия:** Технология проведения связана с выполнением теста по разделу 3 "Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом". Время, отведенное на выполнение задания, не более 90 минут.

**Краткое содержание задания:**

Контрольная точка направлена на оценку освоения компетенции по практическим вопросам "Сравнительный подход для оценки недвижимости"

**Контрольные вопросы/задания:**

<p>Знать: классификацию объектов недвижимости</p>	<p>1. Основание для проведения оценки объекта  а) Техническое задание  б) Договор об оценке  в) Интервью с заказчиком</p> <p>2. Документ, регулирующий понятие недвижимости  а) Гражданский кодекс  б) Налоговый кодекс</p>
---	---

	<p>в) Гражданско-процессуальный кодекс  г) Закон об оценочной деятельности в РФ.</p> <p>3. Вид стоимости, который может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости</p> <p>а) инвестиционная  б) стоимость для целей налогообложения  в) залоговая  г) ликвидационная</p> <p>4. Виды прав на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации:</p> <p>а) право землепользования, право налогообложения, право отчуждения  б) право собственности, право пользования, право распоряжения  в) право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления</p> <p>5. Принцип, гласящий, что при наличии на рынке схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности:</p> <p>а) замещения  б) ожидания;  в) вклада;</p> <p>6. Время, которое объект находится на рынке это:</p> <p>а) время сдачи в аренду  б) тендерный срок  в) срок экспозиции</p> <p>7. Возраст, который рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и экономических факторов:</p> <p>а) хронологический возраст  б) рациональный возраст  в) эффективный возраст</p> <p>8. Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход это:</p> <p>а) хронологический возраст  б) эффективный возраст  в) экономический срок</p> <p>9. Период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствуют определенным критериям это:</p> <p>а) хронологический возраст  б) физический срок здания  в) экономическая жизнь</p> <p>10. Систематически поддерживаемый публичный реестр письменных сведений об объектах недвижимости на территории региона (страны), основанный на картографическом изображении границ участков недвижимой собственности, которым присваиваются определенные обозначения:</p> <p>а) инвентарный номер</p>
--	---

	б) кадастр в) кадастровый номер
--	------------------------------------

**Описание шкалы оценивания:**

*Оценка: 5*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 85*

*Описание характеристики выполнения знания:* Работа выполнена в рамках "продвинутого" уровня. Ответы даны верно, чётко сформулированы особенности практических решений.

*Оценка: 4*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 75*

*Описание характеристики выполнения знания:* Работа выполнена в рамках "базового" уровня. Большинство ответов даны верно. В части материала есть незначительные недостатки.

*Оценка: 3*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 60*

*Описание характеристики выполнения знания:* Работа выполнена в рамках "порогового" уровня. Основная часть заданий выполнена верно.

**КМ-4. Поправки и корректировки**

**Формы реализации:** Письменная работа

**Тип контрольного мероприятия:** Контрольная работа

**Вес контрольного мероприятия в БРС:** 20

**Процедура проведения контрольного мероприятия:** Технология проведения связана с выполнением теста по разделам 3,4,5 ". Время, отведенное на выполнение задания, не более 90 минут.

**Краткое содержание задания:**

Решить задачи

**Контрольные вопросы/задания:**

<p>Уметь: вводить корректировки при определении стоимости недвижимости</p>	<p>1.Определить рыночную стоимость зарегистрированного объекта недвижимости - магистрального нефтепровода протяженностью 120 километров. Диаметр трубы мм, толщина стенки трубы -10 мм. Стоимость трубы с учетом изоляции по состоянию на дату публикации ценовой информации - 57 рублей/тонну. Масса трубы диаметром 820 мм с толщиной стенки -10 мм тонн/километр. Индекс перехода цен от даты публикации ценовой информации к дате оценки - 1,15. Стоимость строительно-монтажных работ по состоянию на дату оценки рублей/километр. Возраст трубы -10 лет, полный срок службы - 29 лет, оставшийся срок службы 12 лет. Функциональное и экономическое устаревание и прибыль предпринимателя принять равной нулю. Результат округлить до тысяч рублей. 1. Расчет стоимость трубы на дату оценки: 120 (км) x 202 (т/км) x 57 (руб./т) * 1,15 = руб. 2. Расчет стоимости монтажа: (руб./км) x 120 (км) = руб. 3. Полная</p>
--	--

восстановительная стоимость: = руб. 4. Расчет износа:  $(29 - 12) / 29 = 0,5862$ , Стоимость нефтепровода:  $x (1 - 0,5862) = \text{руб. } 13$

2. При каком значении прибыли предпринимателя выгоднее будет вариант строительства жилого дома? Есть два варианта использования свободного ЗУ: 1 вариант использования: Строительство офисного здания (общая площадью 5000 кв.м., арендопригодная кв.м., арендная ставка руб., загрузка 90%, операционные расходы составляют 1500 руб./кв.м. арендопригодной площади, коэффициент капитализации 12%, затраты на строительство руб./кв.м. прибыль предпринимателя 20%). 2 вариант использования: Строительство жилого дома (общая площадь кв.м., площадь квартир кв.м., цена реализации квартир руб./кв.м., затраты на строительство руб./кв.м.) Рассмотрим использование под офисное здание: Стоимость ЕОН =  $(1500 * 4500) / 0,12 = \text{руб.}$  Стоимость ЗУ = Стоимость ЕОН - затраты на строительство - прибыль предпринимателя =  $x * 0,2 = \text{руб.}$  Рассмотрим использование под жилой дом (за X примем прибыль предпринимателя): Выручка от реализации квартир =  $x * \text{руб.}$  Затраты на строительство =  $x * 5000 = \text{руб.}$  Стоимость ЗУ =  $x * X$  Составляем неравенство при котором строительство жилого дома более выгодно:  $x * X / x > 16,6\%$  (Т.О., если прибыль предпринимателя в % от дохода от реализации квартир составит 16,6%, лучшим вариантом использования будет строительство жилого дома)

3. Определите рыночную стоимость гостиницы 5 звезд с чистым операционным доходом руб. в год. На рынке были подобраны аналоги: аналог 1 - гостиница 5 звезд стоимостью руб. и годовым чистым операционным доходом руб.; аналог 2 - гостиница 3 звезды стоимостью руб. и годовым чистым операционным доходом руб.  $0,1071$  или 10,71% - ставка капитализации для 5-звездной гостиницы / 0, руб. - стоимость оцениваемой гостиницы. Гостиница 3-звезды не аналог! Задача 3 ( ) Влияние общей площади на стоимость квартиры описывается зависимостью  $C = 500 - 2 * S$ . Площадь аналога 70 кв.м., объекта оценки 50 кв.м. Определить величину корректировки на разницу в площади (в процентах, с учетом знака). Определяем показатель C для объекта оценки:  $500 - 2 * 50 = 400$  Определяем показатель C для аналога:  $500 - 2 * 70 = 360$  Определяем величину корректировки:  $(400 / 360 - 1) * 100\% + 11\% = 23\%$

4. Стоимость здания площадью 1200 кв. м., сдаваемого в аренду по ставке 45 у.е. за 1 кв. м. в год, если коэффициент капитализации составляет 20%, а простой помещений на данном рынке составляет 10%

	<p>(все расходы несет арендатор)</p> <p>5.Из беседы с владельцами недвижимости получена следующая информация о расходах, связанных с эксплуатацией здания: коммунальные платежи – 3000 долл. в месяц; налог на имущество – 15000 долл. в год; текущий ремонт – 2500 долл. за квартал; заработная плата сотрудников, включая управляющего зданием – 4000 долл. в месяц; обслуживание долга по ипотечному кредиту – 50000 долл. в квартал; ежеквартальная задолженность арендаторов по арендной плате в среднем составляет 3000 долл. Кроме того, планируются работы по ремонту кровли стоимостью 85000 долл. Операционные расходы владельца за год составят ... долл.</p>
--	--

**Описание шкалы оценивания:**

*Оценка: 5*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 85*

*Описание характеристики выполнения знания:* Работа выполнена в рамках "продвинутого" уровня. Ответы даны верно, чётко сформулированы особенности практических решений.

*Оценка: 4*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 75*

*Описание характеристики выполнения знания:* Работа выполнена в рамках "базового" уровня. Большинство ответов даны верно. В части материала есть незначительные недостатки.

*Оценка: 3*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 60*

*Описание характеристики выполнения знания:* Работа выполнена в рамках "порогового" уровня. Основная часть заданий выполнена верно.

**КМ-5. Согласование показателей стоимости**

**Формы реализации:** Письменная работа

**Тип контрольного мероприятия:** Контрольная работа

**Вес контрольного мероприятия в БРС:** 10

**Процедура проведения контрольного мероприятия:** Технология проведения связана с выполнением теста . Время, отведенное на выполнение задания, не более 60 минут.

**Краткое содержание задания:**

Выполнить тестовое задание

**Контрольные вопросы/задания:**

<p>Знать: факторы, влияющие на изменение стоимости недвижимости</p>	<p>1.Какие существуют подходы оценки стоимости объекта недвижимости:</p> <p>а) залоговый,ипотечный, кредитный</p> <p>б) инфляционный, перспективный,ретроспективный</p> <p>в) доходный, сравнительный, затратами,</p> <p>2.Что означает термин “срок экспозиции”:</p> <p>а) время ввода в эксплуатацию объекта недвижимости</p>
---	---

	<p>б) время, которое объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть проданным</p> <p>в) хронологический возраст</p> <p>3.Период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствуют определенным критериям это:</p> <p>а) экономическая жизнь</p> <p>б) физический срок здания</p> <p>в) хронологический возраст</p> <p>4.Что является основанием для проведения оценки объекта</p> <p>а) Интервью с заказчиком</p> <p>б) Техническое задание</p> <p>в) Договор об оценке</p> <p>5.Какой документ, регулирует понятие недвижимости</p> <p>а) Гражданский кодекс</p> <p>б) Налоговый кодекс</p> <p>в) Гражданско-процессуальный кодекс</p> <p>г) Закон об оценочной деятельности в РФ.</p> <p>6.Какой вид стоимости может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости</p> <p>а) залоговая</p> <p>б) ликвидационная</p> <p>в) инвестиционная</p> <p>г) стоимость для целей налогообложения</p> <p>7.Время, которое объект находится на рынке это:</p> <p>а) время сдачи в аренду</p> <p>б) тендерный срок</p> <p>в) срок экспозиции</p> <p>8.Систематически поддерживаемый публичный реестр письменных сведений об объектах недвижимости на территории региона (страны), основанный на картографическом изображении границ участков недвижимой собственности, которым присваиваются определенные обозначения это - .....</p> <p>9.Постепенная утрата технико-эксплуатационных качеств в связи с техническими неполадками и утраты срока эксплуатации это - .....</p> <p>10.Принцип, гласящий, что при наличии на рынке схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности это - .....</p>
--	---

**Описание шкалы оценивания:**

*Оценка: 5*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 85*

*Описание характеристики выполнения знания: Работа выполнена в рамках "продвинутого" уровня. Ответы даны верно, чётко сформулированы особенности практических решений.*

*Оценка: 4*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 75*

*Описание характеристики выполнения знания: Работа выполнена в рамках "базового" уровня. Большинство ответов даны верно. В части материала есть незначительные недостатки.*

*Оценка: 3*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 60*

*Описание характеристики выполнения знания: Работа выполнена в рамках "порогового" уровня. Основная часть заданий выполнена верно.*

### **КМ-6. Определение стоимости земельного участка**

**Формы реализации:** Письменная работа

**Тип контрольного мероприятия:** Контрольная работа

**Вес контрольного мероприятия в БРС:** 10

**Процедура проведения контрольного мероприятия:** Технология проведения связана с выполнением заданий на умение определять стоимость объектов недвижимости в целях принятия управленческих решений. Время, отведенное на выполнение задания, не более 90 минут.

**Краткое содержание задания:**

Решить задачи

**Контрольные вопросы/задания:**

Уметь: определять стоимость объектов недвижимости, в целях принятия управленческих решений	<p>1. На земельном участке юридически и физически можно построить:</p> <p>Вариант 1. Офисное здание с общей площадью 6000 кв.м, арендопригодной площадью кв.м, рыночная ставка аренды руб./кв.м арендопригодной площади в год, стабилизированная загрузка 90%, совокупные операционные расходы, оплачиваемые собственником и капитальный резерв руб./кв.м от арендопригодной площади, рыночная ставка капитализации -12%, совокупные затраты на девелопмент и продажу здания - 30 тыс. руб./кв.м общей площади.</p> <p>Вариант 2. Жилой дом с общей площадью 6000 кв.м, продаваемой площадью 4500 кв.м, средняя цена продажи - 90 тыс. руб./кв.м продаваемой площади. Определите все значения совокупных затрат на девелопмент жилого здания и продажу площадей в расчете на кв.м общей площади, для которых девелопмент жилого здания будет являться НЭИ рассматриваемого земельного участка, если рыночная прибыль предпринимателя при девелопменте офисного здания составляет 20% от цены продажи здания, при девелопменте жилого здания - 25% (от выручки от продажи).</p> <p>Предположить, что на момент продажи офисное здание имеет стабилизированную загрузку на рыночных условиях, а фактор одновременности денежных потоков учтен в прибыли предпринимателя. Результат округлить до сотен</p>
--	---

	<p>рублей.</p> <p>2.Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 3400 кв.м. Из них 1300 кв. м. занято арендодателем, остальная площадь сдается по 20 долл. за 1 кв. м. в месяц, что соответствует рыночной ставке. Средняя недозагрузка помещений – 5%. Эксплуатационные расходы составляют 25% валового дохода. Определите величину чистого операционного дохода для целей оценки рыночной стоимости объекта</p> <p>3.Стоимость здания площадью 1300 кв. м., сдаваемого в аренду по ставке 45 у.е. за 1 кв. м. в год, если коэффициент капитализации составляет 20%, а простой помещений на данном рынке составляет 13% (все расходы несет арендатор)</p> <p>4.У оценщика есть следующая информация: коттедж, аналогичный оцениваемому объекту был продан за 218 200 долл., а такой же, но без бассейна за 202 000 долл. Определите величину корректировки на наличие бассейна, если стоимость строительства бассейна равна 16000 долл.</p> <p>5.Определить рыночную стоимость зарегистрированного объекта недвижимости - магистрального нефтепровода протяженностью 120 километров. Диаметр трубы мм, толщина стенки трубы -10 мм. Стоимость трубы с учетом изоляции по состоянию на дату публикации ценовой информации - 57 рублей/тонну. Масса трубы диаметром 820 мм с толщиной стенки -10 мм тонн/километр. Индекс перехода цен от даты публикации ценовой информации к дате оценки - 1,15. Стоимость строительно-монтажных работ по состоянию на дату оценки рублей/километр. Возраст трубы -10 лет, полный срок службы - 29 лет, оставшийся срок службы 12 лет. Функциональное и экономическое устаревание и прибыль предпринимателя принять равной нулю. Результат округлить до тысяч рублей</p>
--	---

**Описание шкалы оценивания:**

*Оценка: 5*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 85*

*Описание характеристики выполнения знания: Работа выполнена в рамках "продвинутого" уровня. Ответы даны верно, чётко сформулированы особенности практических решений.*

*Оценка: 4*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 75*

*Описание характеристики выполнения знания: Работа выполнена в рамках "базового" уровня. Большинство ответов даны верно. В части материала есть незначительные недостатки.*

*Оценка: 3*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 60*



*Описание характеристики выполнения знания:* Работа выполнена в рамках "порогового" уровня. Основная часть заданий выполнена верно.

# СОДЕРЖАНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

## 8 семестр

**Форма промежуточной аттестации:** Экзамен

### Пример билета

Вопросы:

- 1.Общая характеристика рынка недвижимости
- 2.Подготовка информации для оценки недвижимости.  
задача..

Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв. м. Цена здания-аналога на рынке составляет 50 000 руб./кв.м., среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта и в отличие от оцениваемого здания в аналоге проведен ремонт (абсолютная корректировка по данному фактору от местоположения не зависит и составляет 5 000 руб./кв.

М.....

### Процедура проведения

Экзамен проводится в устной форме по билетам. Время на подготовку ответа - не более 60 минут. Время на ответ - не более 30 минут

### *1. Перечень компетенций/индикаторов и контрольных вопросов проверки результатов освоения дисциплины*

**1. Компетенция/Индикатор:** ИД-бПК-2 Разрабатывает комплексные финансовые решения, направленные на рост стоимости компании

### Вопросы, задания

1. Экономические основы доходного подхода
  - 2.Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом
  3. Метод рыночных сравнений, или рыночный метод
  - 4.Оценка стоимости земли и природных ресурсов
  - 5.Земля и природные ресурсы
  - 6.Оценка рыночной стоимости земли
  - 7.Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв. м. Цена здания-аналога на рынке составляет 50 000 руб./кв.м., среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта и в отличие от оцениваемого здания в аналоге проведен ремонт (абсолютная корректировка по данному фактору от местоположения не зависит и составляет 5 000 руб./кв.
- М.....

### Материалы для проверки остаточных знаний

- 1.Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход это

Ответы:

- а) хронологический возраст
- б) эффективный возраст
- в) экономический срок

Верный ответ: в) экономический срок

- 2.Возраст, который рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и экономических факторов

Ответы:

- а) хронологический возраст
- б) рациональный возраст
- в) эффективный возраст

Верный ответ: в) эффективный возраст

3. Время, которое объект находится на рынке это

Ответы:

- а) время сдачи в аренду
- б) тендерный срок
- в) срок экспозиции

Верный ответ: в) срок экспозиции

4. Принцип, гласящий, что при наличии на рынке схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности:

Ответы:

- а) замещения
- б) ожидания;
- в) вклада;

Верный ответ: а) замещения

5. Виды прав на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации

Ответы:

- а) право землепользования, право налогообложения, право отчуждения
- б) право собственности, право пользования, право распоряжения
- в) право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления

Верный ответ: в) право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления

6. Вид стоимости, который может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости

Ответы:

- а) инвестиционная
- б) стоимость для целей налогообложения
- в) залоговая
- г) ликвидационная

Верный ответ: а) инвестиционная

7. Документ, регулирующий понятие недвижимости

Ответы:

- а) Гражданский кодекс
- б) Налоговый кодекс
- в) Гражданско-процессуальный кодекс
- г) Закон об оценочной деятельности в РФ.

Верный ответ: а) Гражданский кодекс

**2. Компетенция/Индикатор:** ИД-8ПК-2 Применяет основные подходы к оценке стоимости активов и бизнеса в соответствии со стандартами оценочной деятельности

### Вопросы, задания

1. Рынок недвижимости и его особенности
2. Характерные черты рынка недвижимости
3. Особенности недвижимости как объекта оценки
4. Цели оценки недвижимости
5. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом

6.Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 2000 кв.м. Из них 600 кв. м. занято арендодателем, остальная площадь сдается по 20 долл. за 1 кв. м. в месяц, что соответствует рыночной ставке. Средняя недозагрузка помещений – 5%. Эксплуатационные расходы составляют 25% валового дохода. Определите величину чистого операционного дохода для целей оценки рыночной стоимости объекта.

Варианты ответа:

28 500 долл.

342 000 долл.

239 400 долл.

19 950 долл.

### **Материалы для проверки остаточных знаний**

1.Основные объекты оценочной деятельности

Ответы:

- а) только имущество освобожденное от налогообложения
- б) движимое и недвижимое имущество
- в) только проданное имущество

Верный ответ: б) движимое и недвижимое имущество

2.Какие виды поправок применяются в сравнительном подходе

Ответы:

- а) процентные и стоимостные
- б) прямые и косвенные
- в) простые и сложные

Верный ответ: а) процентные и стоимостные

3.Подходы оценки стоимости объекта недвижимости

Ответы:

- а) ипотечный, залоговый, кредитный
- б) инфляционный, ретроспективный, перспективный
- в) затратами, сравнительный, доходный

Верный ответ: в) затратами, сравнительный, доходный

4.Постепенная утрата технико-эксплуатационных качеств в связи с техническими неполадками и утраты срока эксплуатации это

Ответы:

- а) физический износ
- б) функциональный износ
- в) внешний износ

Верный ответ: а) физический износ

5.Постепенная утрата технико-эксплуатационных качеств в связи с техническими неполадками и утраты срока эксплуатации это

Ответы:

- а) физический износ
- б) функциональный износ
- в) внешний износ

Верный ответ: а) физический износ

6.Срок экспозиции это

Ответы:

- а) время, которое объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть проданным
- б) время ввода в эксплуатацию объекта недвижимости
- в) хронологический возраст

Верный ответ: а) время, которое объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть проданным

7. Систематически поддерживаемый публичный реестр письменных сведений об объектах недвижимости на территории региона (страны), основанный на картографическом изображении границ участков недвижимой собственности, которым присваиваются определенные обозначения

Ответы:

- а) инвентарный номер
- б) кадастр
- в) кадастровый номер

Верный ответ: б) кадастр

8. Период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствуют определенным критериям это

Ответы:

- а) хронологический возраст
- б) физический срок здания
- в) экономическая жизнь

Верный ответ: б) физический срок здания

## **II. Описание шкалы оценивания**

*Оценка: 5*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 85*

*Описание характеристики выполнения знания:* Работа выполнена в рамках "продвинутого" уровня. Ответы даны верно, четко сформулированные особенности практических решений.

*Оценка: 4*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 75*

*Описание характеристики выполнения знания:* Работа выполнена в рамках "базового" уровня. Большинство ответов даны верно, в части материалов есть незначительные недостатки.

*Оценка: 3*

*Нижний порог выполнения задания в процентах: 60*

*Описание характеристики выполнения знания:* Работа выполнена в рамках "порогового" уровня. Основная часть заданий выполнена верно.

## **III. Правила выставления итоговой оценки по курсу**

Оценка определяется в соответствии с положением о балльно-рейтинговой системе для студентов НИУ "МЭИ" на основании семестровой и аттестационной составляющих.