

**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: Финансы и кредит

Уровень образования: высшее образование - бакалавриат

Форма обучения: Заочная

**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	Зотова Д.В.
	Идентификатор	R41471baf-ZotovaDV-365ccd67

(подпись)

Д.В. Зотова

(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	R6ab6dd0d-KurdiukovaGN-ca01d8d

(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. ОПК-2 способностью осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач
2. ПК-4 способностью на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты
3. ПК-5 способностью анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д. и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений

и включает:

для текущего контроля успеваемости:

Форма реализации: Письменная работа

1. Оценка нормы дисконтирования (Контрольная работа)
2. Оценка рыночной стоимости земельного участка (Контрольная работа)
3. Оценка стоимости объектов недвижимости доходным подходом (Контрольная работа)
4. Оценка стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом (Контрольная работа)

БРС дисциплины

10 семестр

Раздел дисциплины	Веса контрольных мероприятий, %				
	Индекс КМ:	КМ-1	КМ-2	КМ-3	КМ-4
	Срок КМ:	2	4	6	8
Рынок недвижимости и его особенности					
Рынок недвижимости и его особенности	+				
Особенность недвижимости как объекта оценки					
Особенность 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		+	+	+
Оценка рыночной стоимости земли				
Оценка рыночной стоимости земли		+	+	+
Вес КМ:	25	25	25	25

\$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
ОПК-2	ОПК-2(Компетенция)	Знать: методологию оценки недвижимости Уметь: проводить оценку объектов недвижимости	Оценка стоимости объектов недвижимости доходным подходом (Контрольная работа)
ПК-4	ПК-4(Компетенция)	Знать: факторы, влияющие на изменение стоимости недвижимости Уметь: вводить корректировки при определении стоимости недвижимости	Оценка стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом (Контрольная работа) Оценка нормы дисконтирования (Контрольная работа)
ПК-5	ПК-5(Компетенция)	Знать: классификацию объектов недвижимости Уметь: определять стоимость объектов недвижимости, в целях принятия управленческих решений	Оценка рыночной стоимости земельного участка (Контрольная работа)

II. Содержание оценочных средств. Шкала и критерии оценивания

КМ-1. Оценка стоимости объектов недвижимости доходным подходом

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. 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:

Знать: методологию оценки недвижимости	<ol style="list-style-type: none">1. Основание для проведения оценки объекта<ol style="list-style-type: none">а) Техническое заданиеб) Договор об оценкев) Интервью с заказчиком2. Документ, регулирующий понятие недвижимости<ol style="list-style-type: none">а) Гражданский кодексб) Налоговый кодексв) Гражданско-процессуальный кодексг) Закон об оценочной деятельности в РФ.3. Вид стоимости, который может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости Варианты ответа:<ol style="list-style-type: none">а) инвестиционнаяб) стоимость для целей налогообложенияв) залоговаяг) ликвидационная4. Виды прав на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации:<ol style="list-style-type: none">а) право землепользования, право налогообложения, право отчужденияб) право собственности, право пользования, право распоряженияв) право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления5. Принцип, гласящий, что при наличии на рынке схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности:<ol style="list-style-type: none">а) замещенияб) ожидания;в) вклада;
Уметь: проводить оценку объектов недвижимости	1. Оценщик обладает следующими данными: коттедж, аналогичный оцениваемому объекту был продан за 248 000 долл., а такой же, но без бассейна за 230 000

	<p>долл. Стоимость строительства бассейна равна 16000 долл. Определите величину корректировки на наличие бассейна: Варианты ответа:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 16 000 долл 2. 18 000 долл 3. <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; зарботная 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 251000 у.е. 2. 243000 у.е. 3. 264000 у.е. 4. 270000 у.е <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. Варианты ответа: 28 500 долл. 342 000 долл. 239 400 долл. 19 950 долл.</p> <p>5.Валовой годовой доход от владения</p>
--	---

	<p>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-2. Оценка стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом

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 и решением задач. Время, отведенное на выполнение задания, не более 90 минут.

Краткое содержание задания:

Решить тестовое задание

Контрольные вопросы/задания:

<p>Знать: факторы, влияющие на изменение стоимости недвижимости</p>	<p>1. Основные объекты оценочной деятельности: а) только имущество освобожденное от налогообложения б) движимое и недвижимое имущество в) только проданное имущество</p> <p>2. Какие виды поправок применяются в сравнительном подходе: а) процентные и стоимостные б) прямые и косвенные в) простые и сложные</p> <p>3. Подходы оценки стоимости объекта недвижимости: а) ипотечный, залоговый, кредитный б) инфляционный, ретроспективный, перспективный в) затратами, сравнительный, доходный</p>
---	---

	<p>4. Постепенная утрата технико-эксплуатационных качеств в связи с техническими неполадками и утраты срока эксплуатации это:</p> <p>а) физический износ б) функциональный износ в) внешний износ</p> <p>5. Постепенная утрата технико-эксплуатационных качеств в связи с техническими неполадками и утраты срока эксплуатации это:</p> <p>а) физический износ б) функциональный износ в) внешний износ</p> <p>6. Срок экспозиции это:</p> <p>а) время, которое объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть проданным б) время ввода в эксплуатацию объекта недвижимости в) хронологический возраст</p> <p>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:</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-3. Оценка нормы дисконтирования

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 . 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.</p> <p>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.)</p>
--	---

	<p>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 $C = 500 \cdot 2^S$. Площадь аналога 70 кв.м., объекта оценки 50 кв.м. Определить величину корректировки на разницу в площади (в процентах, с учетом знака).</p> <p>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% (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-4. Оценка рыночной стоимости земельного участка

Формы реализации: Письменная работа

Тип контрольного мероприятия: Контрольная работа

Вес контрольного мероприятия в БРС: 25

Процедура проведения контрольного мероприятия: Технология проведения связана с выполнением заданием. Время, отведенное на выполнение задания, не более 90 минут.

Краткое содержание задания:

Выполнить тестовое задание и решить задачи

Контрольные вопросы/задания:

<p>Знать: классификацию объектов недвижимости</p>	<p>1.Время, которое объект находится на рынке это: а) время сдачи в аренду б) тендерный срок в) срок экспозиции 2.Возраст, который рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и экономических факторов: а) хронологический возраст б) рациональный возраст в) эффективный возраст 3.Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход это: а) хронологический возраст б) эффективный возраст в) экономический срок 4.Период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствуют определенным критериям это: а) хронологический возраст б) физический срок здания в) экономическая жизнь 5.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: а) инвентарный номер б) кадастр в) кадастровый номер</p>
<p>Уметь: определять стоимость объектов недвижимости, в целях принятия управленческих решений</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: 2.Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 2000 кв.м. Из них 600 кв. м. занято арендодателем, остальная площадь сдается по 20</p>

	<p>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. Валовой годовой доход от владения недвижимостью составляет 80000 долл. Потери от недоиспользования – 5%. Действительный валовой доход составит ... долл.</p> <p>4. 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> <p>5. 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.)</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

10 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: ОПК-2(Компетенция)

Вопросы, задания

- 1.Оценка рыночной стоимости земли
- 2.Оценка стоимости земли и природных ресурсов
3. Метод рыночных сравнений, или рыночный метод
- 4.Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом
- 5.Оценка стоимости недвижимости доходным подходом

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.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

- 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. 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

5. 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

2. Компетенция/Индикатор: ПК-4(Компетенция)

Вопросы, задания

1. Рынок недвижимости и его особенности

2. Земля и природные ресурсы

3. Характерные черты рынка недвижимости

Материалы для проверки остаточных знаний

1. Время, которое объект находится на рынке это

Ответы:

а) время сдачи в аренду

б) тендерный срок

в) срок экспозиции

Верный ответ: в) срок экспозиции

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. 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

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. 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. Компетенция/Индикатор: ПК-5(Компетенция)

Вопросы, задания

- 1. Экономические основы доходного подхода
- 2. Цели оценки недвижимости
- 3. Особенности недвижимости как объекта оценки

Материалы для проверки остаточных знаний

1. 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

2. 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

3. 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

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. 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

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