

**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: Очно-заочная**

**Оценочные материалы  
по дисциплине  
Оценка активов корпорации**

**Москва  
2021**

## 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. 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

10 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
ОПК-2	ОПК-2(Компетенция)	Знать: методологию оценки недвижимости Уметь: проводить оценку объектов недвижимости	Анализ рынка недвижимости (Контрольная работа) Доходный подход для оценки недвижимости (Контрольная работа)
ПК-4	ПК-4(Компетенция)	Знать: факторы, влияющие на изменение стоимости недвижимости Уметь: вводить корректировки при определении стоимости недвижимости	Сравнительный подход для оценки недвижимости (Контрольная работа) Поправки и корректировки (Контрольная работа)
ПК-5	ПК-5(Компетенция)	Знать: классификацию объектов недвижимости Уметь: определять стоимость объектов недвижимости, в целях принятия управленческих решений	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 задания:* 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 задания:* 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 задания:* 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: факторы, влияющие на изменение стоимости недвижимости</p>	<p>1. Основание для проведения оценки объекта</p> <p>а) Техническое задание</p> <p>б) Договор об оценке</p> <p>в) Интервью с заказчиком</p> <p>2. Документ, регулирующий понятие недвижимости</p> <p>а) Гражданский кодекс</p> <p>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  а) инвестиционная  б) стоимость для целей налогообложения  в) залоговая  г) ликвидационная</p> <p>4. Виды прав на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации:  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:  а) замещения  б) ожидания;  в) вклада;</p> <p>6. Время, которое объект находится на рынке это:  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:  а) хронологический возраст  б) рациональный возраст  в) эффективный возраст</p> <p>8. Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход это:  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:  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:  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.  $10,71\%$  - 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)  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: классификацию объектов недвижимости</p>	<p>1.Какие существуют подходы оценки стоимости объекта недвижимости:  а) залоговый,ипотечный, кредитный  б) инфляционный, перспективный,ретроспективный  в) доходный, сравнительный, затратами,  2.Что означает термин “срок экспозиции”:  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

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 стоимости недвижимости доходным подходом
- 2.Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом
- 3.Оценка стоимости земли и природных ресурсов
- 4.Оценка рыночной стоимости земли

#### **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.Подходы оценки стоимости объекта недвижимости

Ответы:

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

Верный ответ: в) затратами, сравнительный, доходный

- 3.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: ПК-4(Компетенция)

### Вопросы, задания

1. Особенности недвижимости как объекта оценки
2. Цели оценки недвижимости
3. Экономические основы доходного подхода
4. Метод рыночных сравнений, или рыночный метод

### Материалы для проверки остаточных знаний

1.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

2.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

3.Время эксплуатации, в течение которого объект приносит доход это

Ответы:

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

Верный ответ: в) экономический срок

4.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

5.Время, которое объект находится на рынке это

Ответы:

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

Верный ответ: в) срок экспозиции

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

#### Вопросы, задания

1. Рынок недвижимости и его особенности
2. Характерные черты рынка недвижимости
3. Земля и природные ресурсы

#### Материалы для проверки остаточных знаний

1. 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

2. 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

3. 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

4. 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

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

## ***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.