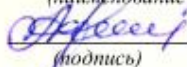


Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Локтионова Оксана Геннадьевна  
Должность: проректор по учебной работе  
Дата подписания: 12.12.2023 13:33:48  
Уникальный программный ключ:  
0b817ca911e6668abb13a5d426d39e5f1c11eabbf73e943df4a4851fda56d089

МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Юго-Западный государственный университет

УТВЕРЖДАЮ:  
Заведующий кафедрой  
экономической безопасности и  
налогообложения  
*(наименование кафедры полностью)*  
 Л.В. Афанасьева  
*(подпись)*  
« 23 » июня 2023г.

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА  
для текущего контроля успеваемости  
и промежуточной аттестации обучающихся  
по дисциплине

Теория и практика оценочной деятельности  
*(наименование дисциплины)*

38.05.01 Экономическая безопасность  
*(код и наименование ОПОП ВО)*

специализация – Экономико-правовое обеспечение экономической безопасности

Курск – 2023

# 1 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ

## 1.1 ВОПРОСЫ ДЛЯ УСТНОГО ОПРОСА

№ п/п	Раздел (тема) дисциплины	Вопросы к собеседованию
1	2	3
1	Организация и регулирование оценочной деятельности	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Нормативно-правовая база в оценочной деятельности</li><li>2. Исторические основы формирования и развития оценочной деятельности в России</li><li>3. Исторические основы формирования и развития оценочной деятельности в зарубежных странах</li><li>4. Понятие оценочной деятельности</li><li>5. Субъекты оценочной деятельности</li><li>6. Объекты оценочной деятельности</li><li>7. Случаи обязательности проведения оценки</li><li>8. Система государственного регулирования оценочной деятельности</li><li>9. Функции Минэкономразвития России в сфере регулирования оценочной деятельности.</li><li>10. Функции Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), в сфере регулирования оценочной деятельности.</li><li>11. Функции Совета по оценочной деятельности.</li><li>12. Функции саморегулируемой организации оценщиков.</li><li>13. Цели и условия применения федеральных стандартов оценки.</li></ol>
2	Методологические основы оценочной деятельности	<ol style="list-style-type: none"><li>14. Условия возникновения стоимости</li><li>15. Виды стоимости в оценочной деятельности</li><li>16. Понятие и условия применения рыночной стоимости</li><li>17. Понятие и условия применения инвестиционной стоимости</li><li>18. Понятие и условия применения ликвидационной стоимости</li><li>19. Понятие и условия применения кадастровой стоимости</li><li>20. Виды стоимости в соответствии с</li></ol>

		<p>международными стандартами</p> <p>21. Принципы, основанные на представлениях собственника (пользователя).</p> <p>22. Принципы, связанные с эксплуатацией собственности.</p> <p>23. Принципы, обусловленные действием рыночной среды.</p> <p>24. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования.</p> <p>25. Процесс осуществления оценочной деятельности</p> <p>26. Использование теории стоимости денег во времени в оценочной деятельности</p>
3	Доходный подход в оценочной деятельности	<p>27. Методы доходного подхода.</p> <p>28. Основные этапы метода дисконтирования денежных потоков.</p> <p>29. Основные этапы метода капитализации дохода.</p> <p>30. Особенности использования методов доходного подхода в оценке машин и оборудования</p>
4	Сравнительный подход в оценочной деятельности	<p>31. Методы оценки, используемые в сравнительном подходе</p> <p>32. Основные этапы метода отраслевых коэффициентов</p> <p>33. Основные этапы метода рынка капитала</p> <p>34. Основные этапы метода сделок</p> <p>35. Основные этапы методов прямого сравнения и статистического моделирования цены</p>
5	Затратный подход в оценочной деятельности	<p>36. Методы затратного подхода.</p> <p>37. Основные этапы метода стоимости чистых активов.</p> <p>38. Основные этапы метода ликвидационной стоимости.</p> <p>39. Особенности использования затратного подхода в оценке бизнеса</p>
6	Особенности оценки стоимости различных видов имущества	<p>40. Виды износа в оценочной деятельности</p> <p>41. Методы расчета износа в оценочной деятельности</p> <p>42. Особенности оценки машин и оборудования</p> <p>43. Особенности оценки недвижимости</p> <p>44. Оценка рыночной стоимости зданий и сооружений, не завершаемых строительством</p>

		<p>45. Особенности оценки рыночной стоимости земельных участков</p> <p>46. Оценка рыночной стоимости долей участия, акций и паев (бизнеса)</p> <p>47. Особенности оценки в процедурах банкротства</p>
7	Определение итоговой величины стоимости объекта оценки	<p>48. Необходимость согласования результатов применения различных подходов и методов оценки</p> <p>49. Методы согласования результатов применения различных подходов и методов оценки</p> <p>50. Отражение неопределенности результата оценки</p> <p>51. Виды экспертизы отчета об оценке</p> <p>52. Требования к экспертному заключению</p>

Шкала оценивания: балльная.

Критерии оценивания:

**2 балла** выставляется обучающемуся, если он демонстрирует глубокое знание содержания вопроса; дает точные определения основных понятий; аргументировано и логически стройно излагает учебный материал; иллюстрирует свой ответ актуальными примерами (типовыми и нестандартными), в том числе самостоятельно найденными; не нуждается в уточняющих и (или) дополнительных вопросах преподавателя. Также выставляется обучающемуся, если он владеет содержанием вопроса, но допускает некоторые недочеты при ответе; допускает незначительные неточности при определении основных понятий; недостаточно аргументировано и (или) логически стройно излагает учебный материал; иллюстрирует свой ответ типовыми примерами.

**1 баллов** выставляется обучающемуся, если он освоил основные положения контролируемой темы, но недостаточно четко дает определение основных понятий и дефиниций; затрудняется при ответах на дополнительные вопросы; приводит недостаточное количество примеров для иллюстрирования своего ответа; нуждается в уточняющих и (или) дополнительных вопросах преподавателя.

**0 баллов** выставляется обучающемуся, если он не владеет содержанием вопроса или допускает грубые ошибки; затрудняется дать основные определения; не может привести или приводит неправильные примеры; не отвечает на уточняющие и (или) дополнительные вопросы преподавателя или допускает при ответе на них грубые ошибки.

## 1.2 ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗАДАЧИ

Производственная задача № 1. Стоимость земельного участка, купленного за А тыс. руб., ежегодно увеличивается на В%. На какую сумму по сравнению с первоначальной стоимостью возрастет стоимость земельного участка через В лет?

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	500	400	300	200	600	700	800	500	400	300	600	200	700	800	300
Б	5	4	3	2	6	7	8	2	3	4	5	6	7	8	4
В	5	4	3	2	6	7	8	2	3	4	5	6	7	8	3

Производственная задача № 2. Рассчитайте текущую стоимость участка земли со строениями, если через А лет предполагается продать его за Б тыс. руб. Ставка дисконтирования равна В% годовых.

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	5	4	3	2	6	7	8	2	3	4	5	6	7	8	4
Б	500	400	300	200	600	700	800	500	400	300	600	200	700	800	300
В	10	9	8	7	6	10	11	12	13	14	13	12	11	10	9

Производственная задача № 3. Какую сумму необходимо один раз перечислить на счет в банк, начисляющий 11% годовых ежеквартально, чтобы через 4 года приобрести земельный участок за 200 тыс. руб.?

Производственная задача № 4. Земельный участок с административным зданием стоимостью 100 млн руб. куплен в рассрочку на 5 лет под 10% годовых. Какую равновеликую сумму необходимо в конце каждого года направлять на погашение долга?

Производственная задача № 5. Вам предлагают инвестировать деньги с гарантией удвоить их количество через пять лет. Какова процентная ставка прибыльности такой инвестиции?

Производственная задача № 6. В соответствии с инвестиционными планами через 3 года организацией планируется приобретение нового оборудования стоимостью 5 млн. руб. Какую сумму денежных средств необходимо вложить сейчас, чтобы через 3 года иметь возможность совершить покупку, если процентная ставка прибыльности вложения составляет

- а) 9 процентов?
- б) 12 процентов?

Производственная задача № 7. В результате совершенствования и модернизации технологического процесса ОАО «Заря» в течение пяти последующих лет планирует ежегодный рост денежного дохода на 2 млн. рублей. Эти денежные средства ОАО «Заря» планирует немедленно вкладывать под 10 процентов годовых, желая через пять лет накопить сумму для приобретения нового

оборудования. Какую сумму денег ОАО «Заря» получит через пять лет?

Производственная задача № 8. Предположим Вы заключили депозитный контракт на сумму 200 тыс. руб. на 3 года при ставке 9%. Если проценты начисляются ежегодно, какую сумму Вы получите по окончании контракта?

Производственная задача № 9. Финансовый менеджер предприятия предложил Вам инвестировать Ваши 100 тыс. руб. в его предприятие, пообещав возвратить 150 через три года. Имея другие инвестиционные возможности, Вы должны выяснить, какова процентная ставка прибыльности предложенного Вам варианта.

Производственная задача № 10. Банк предлагает 10% годовых. Чему должен быть равен первоначальный вклад, чтобы через 3 года иметь на счете 2 млн. руб.

Производственная задача № 11. Оцените стоимость земельного участка, на котором находится недавно построенное сооружение стоимостью А млн руб. Продолжительность экономической жизни сооружения – 40 лет, соответствующая ставка дохода на инвестиции равна Б%. В первый год эксплуатации земельный участок с сооружением принесли чистый операционный доход в 50 млн руб. Норма возмещения капитала для сооружения рассчитывается по аннуитетному методу.

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	550	450	350	250	650	750	850	500	400	300	600	200	700	800	300
Б	10	9	8	7	6	10	11	12	13	14	13	12	11	10	9

Производственная задача № 12. Определите стоимость земельного участка под строительство автозаправочной станции на 6 колонок. Капитальные вложения на одну колонку составляют 10 млн. руб. Анализ эксплуатации действующих АЗС с аналогичным местоположением дает следующие данные: в течение часа с одной колонки в среднем в сутки продают 30 л бензина; чистый доход с одного литра бензина составляет 10 руб.; срок экономической жизни АЗС составляет 10 лет; возмещение инвестиций в АЗС производится по прямолинейному методу. С учетом затрат времени на пересмену персонала и текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году. Планируемый доход на инвестиции составляет 16%.

Производственная задача № 13. Рассчитайте с помощью валового мультипликатора дохода стоимость земельного участка со складским помещением, если потенциальный валовой доход от оцениваемого объекта составил 100 000 тыс. руб. Имеются данные по 3 недавно проданным сопоставимым участкам с расположенными на них складскими помещениями:

Земельный участок	Цена продажи, тыс. руб.	Потенциальный валовой доход (ПВД), тыс. руб.
А	280 000	50 000
Б	350 000	65 000

В	200 000	30 000
---	---------	--------

Производственная задача № 14. Оценить стоимость магазина со стабильным чистым операционным доходом 15 млн руб. в год. Однако в дальнейшем прогнозируется снижение стоимости объекта за счет износа: через 20 лет потеря стоимости объекта составит по прогнозам 20% его первоначальной стоимости на дату оценки. Безрисковая ставка составляет 6%, премия за риск вложения в недвижимость – 3,5%, премия за низкую ликвидность – 1,2%, премия за инвестиционный менеджмент – 1%. Норму возврата на капитал определить по методу Ринга.

Производственная задача № 15. Оценить стоимость нежилого помещения, по которому спрогнозированы чистые операционные доходы в тыс. руб.: 1-й год – 600; 2-й – 1000; 3-й – 1200; 4-й – 800. В конце прогнозного периода (через 4 года) прогнозируется продажа объекта недвижимости за 5500 тыс. руб. Безрисковая ставка – 8%; премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%; премия за низкую ликвидность – 1,5%; премия за инвестиционный менеджмент – 1,5%.

Производственная задача № 16. Определить стоимость объекта недвижимости с использованием техник мультипликаторов валового дохода, если известно, что ПВД и ДВД для объекта оценки определены как 1200 тыс. руб. и 1100 тыс. руб., соответственно. На местном рынке зафиксированы следующие сделки с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому:

Показатели	Сделка, тыс. руб.			
	1	2	3	4
Цена продажи	2500	5000	4000	3500
Потенциальный валовой доход (ПВД)	800	1500	1300	1000
Действительный валовой доход (ДВД)	640	1050	1100	820
Весовой коэффициент, Y	0,2	0,25	0,25	0,2

Производственная задача № 17. Определить стоимость объекта недвижимости с использованием техники сравнительного анализа, если известно, что чистый операционный доход объекта оценки определен в размере 2210 тыс. руб.; на местном рынке зафиксированы следующие сделки с объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому:

Показатели	Сделка, тыс. руб.			
	1	2	3	4
Цена продажи	2500	5000	4000	3500
Потенциальный валовой доход (ПВД)	800	1500	1300	1000
Весовой коэффициент, Y	0,2	0,25	0,25	0,2

Производственная задача № 18. Рассчитать для ОАО «Рассвет» показатель денежного потока на основе данных, приведенных из отчетов о финансовых результатах, движении средств, а также с учетом изменения баланса предприятия (в тыс. руб.).

Поступления по контрактам за реализацию продукции:

реализация с оплатой по факту поставки 500 000  
 реализация с оплатой в рассрочку 150 000  
 авансы и предоплата 200000  
 Чистая прибыль 80 000  
 Себестоимость реализованной продукции 350 000  
 Накладные расходы 75 000  
 Износ 160 000  
 Налоги 155 000  
 Проценты за кредит 45000  
 Увеличение задолженности по балансу 280 000  
 Вновь приобретенные активы, поставленные на баланс 245 000

Производственная задача № 19. Какую максимальную цену можно ожидать за предприятие в настоящий момент, если в его бизнес-плане указывается, что через 5 лет (длительность прогнозного периода) денежный поток предприятия выйдет на уровень 400 тыс. руб. Начиная с перехода от второго к третьему году прогнозного периода, прогнозируется стабильный темп прироста в 3%. Бизнес предприятия является долгосрочным. Указать на время его окончания невозможно. Рекомендуемая ставка дисконта - 22%.

Производственная задача № 20. Чистая прибыль предприятия, намеревающегося сделать инвестиции в расширение производства ранее освоенной продукции, составила в год в реальном выражении 460 тыс. руб. Остаточная балансовая стоимость активов предприятия равна 1200 тыс. руб. Коэффициент «Цена/Прибыль» по акциям предприятия составляет 3,7. Какую учитывающую риски бизнеса ставку дисконта можно применить для дисконтирования доходов, ожидаемых от расширения производства?

Производственная задача № 21. Оценщик собрал следующие данные по сопоставимым объектам (дом):

Показатели	Сопоставимые объекты			
	1	2	3	4
Площадь, кв.м	150	150	200	200
Гараж	есть	есть	есть	нет
Сад	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, тыс. руб.	4200	4000	5500	5000

Определить: корректировку на разницу в площади; корректировку на наличие сада; корректировку на наличие гаража.

Производственная задача № 22. По полученным результатам задачи 1 определить рыночную стоимость дома площадью 250 кв. м, с гаражом, но без сада.

Производственная задача № 23. Оцениваемое складское помещение находится в собственности (и сооружение, и земельный участок). Похожий склад, недавно проданный за 1,2 млн руб., имеет площадь 5000 м<sup>2</sup> и полностью сдан в



долгосрочную аренду на А лет (до продажи). Он расположен на арендованном у муниципалитета земельном участке. Анализ данного сегмента рынка недвижимости позволил определить рыночную арендную плату – 150 руб. за 1 м<sup>2</sup> и ставку дисконтирования – Б%. Определить величину корректировки и скорректированную цену продажи складского помещения.

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	5	4	3	2	6	7	8	2	3	4	5	6	7	8	4
Б	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	22	21	20	19	18

Производственная задача № 24. Продается дом за 8 млн. руб. с первым платежом в размере 2 млн. руб. (собственные средства), при этом продавец финансирует кредит в размере 6 млн. руб. по ставке 12% (заемные средства). Кредит погашается в течение 25 лет с шаговым платежом через 8 лет. Чтобы определить размер соответствующей скидки, оценщик проверяет рыночную конъюнктуру на предмет продаж, которые финансировались по сходной кредитной схеме, и находит, что вексель на 4 млн. руб. со ставкой 12%. Определить цену продажи с поправкой на финансирование.

Производственная задача № 25. Оценщик должен найти сопоставимую продажу дома, который был продан за 6 млн. руб. с первым платежом в размере 2 млн. руб.. При этом кредит, предоставленный продавцом, составил 4 млн. руб. на срок 20 лет по ставке 12%. Согласно рыночной конъюнктуре, такие дома обычно находятся в собственности в течение 20 лет, а рыночная ставка равняется 14%. Определить цену продажи с поправкой на финансирование.

Производственная задача № 26. Оценить ожидаемый коэффициент «Цена/Прибыль» для открытой компании на момент до широкой публикации ее финансовых результатов за отчетный 2015 г., если известно, что:

прибыль за 2015 год- 50 млн. руб.;

прибыль, прогнозируемая на 2016 год – 55 млн. руб.;

ставка дисконта для компании, рассчитанная по модели оценки капитальных активов 20%.

Темп роста прибылей компании стабилизирован. Остаточный срок жизни бизнеса компании - неопределенно длительный.

Производственная задача № 27. Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:

– рыночная стоимость одной акции компании - ближайшего аналога равна 170 руб.;

– общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликованном финансовом отчете, составляет 200 000 акций, из них 60 000 выкуплено компанией и 30 000 ранее выпущенных акций приобретено, но еще не оплачено;

– доли заемного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в балансовой стоимости их совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют, соответственно 6 и 12 млн. руб.;

– средние ставки процента по кредитам, которыми пользуются рассматриваемые компании одинаковые;

– сведений о налоговом статусе (в частности, о налоговых льготах) компаний не имеется;

– объявленная прибыль компании-аналога до выплаты процентов и налогов равна 2 млн. руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 110 тыс. руб., уплаченные налоги на прибыль – 400 тыс. руб.;

– прибыль оцениваемой компании до выплаты процентов и налогов равна 1,5 млн. руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 110 тыс. руб., уплаченные налоги на прибыль – 300 тыс. руб.

Производственная задача № 28. Оценщик должен определить рыночную стоимость объекта недвижимости, генерирующего ежегодно 30 млн. руб. потенциального дохода. В информационной базе данных имеются сведения о недавно проданных аналогах:

Объект-аналог	Цена продажи, млн. руб.	Потенциальный валовой доход, млн. руб.
1	120	20
2	100	22
3	150	25

Производственная задача № 29. Определить стоимость торгового центра «Магик», если потенциальный валовой доход этого объекта недвижимости составляет 120 млн. руб. Оценщик нашел следующие сопоставимые продажи:

Объект-аналог	Цена продажи, млн. руб.	Потенциальный валовой доход, млн. руб.	Валовой рентный мультипликатор
1	700	100	7,0
2	850	130	6,54
3	580	75	7,73

Производственная задача № 30. Оценивается рыночная стоимость объекта недвижимости, чистый операционный доход которого в прогнозном году составит 25 млн. руб. Информационная база данных о сделках купли-продажи

Объект-аналог	Чистый операционный доход, млн. руб.	Рыночная цена, млн. руб.
1	50	220
2	60	270
3	75	350

Производственная задача № 31. Предприятие «Фортуна» оценено методом накопления активов. Его обоснованная рыночная стоимость - 500 млн. руб. На следующий день после получения этой оценки предприятие взяло кредит в 8 млн. руб. На 6 млн. руб. из средств кредита предприятие приобрело оборудования.

Ставка процента по кредиту - 18% годовых. Уплата процентов - в конце каждого года. Погашение кредита - через 2 года. Как измениться оценка рыночной стоимости предприятия?

Производственная задача № 32. В бизнес-плане предприятия «Ритм», осваивающего новый продукт, который уже был размещен ранее на рынке, предусматривается, что через год баланс предприятия будет выглядеть следующим образом. Прогнозный баланс предприятия, тыс. руб.

Активы		Пассивы	
Нематериальные активы	150	Собственный капитал	7000
Недвижимость	4500	Долгосрочные обязательства	1000
Оборудование и оснастка	4000	Краткосрочные обязательства	6650
Текущие активы	6000		
Баланс	14650	Баланс	14650

В плановой инвентаризационной ведомости показано следующее имущество:

Недвижимость:

- кирпичное здание общей площадью 5000 м<sup>2</sup> с износом 60%;
- земельный участок 0,4 гектара.

Оборудование и оснастка:

- универсальное оборудование и оснастка с износом 40%;
- специальное технологическое оборудование с износом 25%;
- специальная технологическая оснастка с износом 50%.

Нематериальные активы (по фактической стоимости приобретения или создания собственными силами):

- ноу-хау, износ – 20%;
- обученный и подобранный (за счет предприятия) персонал, условный износ – 25%.

Рыночная стоимость отраженных в плановом балансе активов (за исключением текущих активов, но с учетом износа) прогнозируется на уровне, руб.:

- недвижимость – 5600 (увеличение в результате общего подорожания недвижимости);
- оборудование и оснастка – 5200 (увеличение в связи с проявившейся выгодностью продукта и уникальностью соответствующих специальных активов);
- нематериальные активы – 110 (уменьшение из-за возрастающей вероятности утечки ноу-хау и перехода персонала к конкурентам). По обязательствам предприятия на рассматриваемый будущий год к концу его планируется иметь просроченных (в пределах допускаемых соответствующими контрактами пени) обязательств на 450 тыс. руб. Пени по этим обязательствам, как ожидается, к концу будущего года накопятся в размере 150 тыс. руб.

Оценить рыночную стоимость предприятия, прогнозируемую к концу года, следующего за годом составления бизнес-плана предприятия.

Производственная задача № 33. Объект в течение А лет обеспечит в конце года поток арендных платежей по 300 тыс. руб. После получения последней

арендной платы он будет продан за 1500 тыс. руб. Расходы по продаже составят 500 тыс. руб. Рассчитайте совокупную текущую стоимость предстоящих поступлений денежных средств, если вероятность получения запланированной суммы аренды и продажи требует применения ставок дисконта в Б%.

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	5	4	3	2	6	7	8	2	3	4	5	6	7	8	4
Б	18	18	18	17	17	17	16	16	16	15	15	15	14	14	14

Производственная задача № 34. Здание с участком продано за 700 000 руб. Исходя из анализа продаж земли, участок имеет оценочную стоимость 100 000 руб. Анализ затрат показывает, что полная стоимость воспроизводства здания составляет 600 000 руб. Определить общий накопленный износ здания.

Производственная задача № 35. Какую из приводимых ниже оценок складского запаса готовой продукции предприятия «Весна» необходимо включить в суммарную ликвидационную (в расчете на короткий срок ликвидации) стоимость предприятия?

Вариант 1. рыночную стоимость, равную 300 000 руб., полученную без учета коэффициента скрытого брака на складе, который составляет 3%, если указанный коэффициент уже учтен при расчете себестоимости продукции;

Вариант 2. ту же рыночную стоимость, уменьшенную на 3%;

Вариант 3. ликвидационную стоимость, равную 120 000 руб., полученную без учета коэффициента скрытого брака на складе, который составляет 3%, если указанный коэффициент уже учтен при расчете себестоимости продукции;

Вариант 4. ту же ликвидационную стоимость, уменьшенную на 3%.

Производственная задача № 36. Хронологический возраст оцениваемой машины составляет 8 лет. Нормальный срок ее службы - 10 лет. В результате инспектирования и обсуждения с собственником определено, что остающийся срок службы машины составляет 5 лет. Каков эффективный возраст машины?

Производственная задача № 37. Собственник знает, что через А года потребуется замена компрессора. Цена нового компрессора равна 250 тыс. руб. Сколько должен положить собственник на счет сегодня, чтобы при Б% годовых у него через 4 года накопилась сумма, необходимая для покупки компрессора?

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	5	4	3	2	6	7	8	2	3	4	5	6	7	8	4
Б	13	12	11	10	13	12	11	10	13	12	11	10	14	13	12

Производственная задача № 38. Предположим, что оборудование можно немедленно приобрести у производителя. Полная стоимость замещения на сегодня составляет 970 тыс. руб. Возраст оцениваемого оборудования - 3 года. Осмотр позволил определить величину физического износа в 25%.

Нормальный срок службы - 20 лет. Какова текущая обоснованная рыночная стоимость оборудования?

Производственная задача № 39. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости затратным подходом, используя следующую информацию:

Восстановительная стоимость здания, млн. руб. – 300

Рыночная стоимость земельного участка, млн. руб. – 50

Эффективный возраст, определенный экспертно, лет – 20

Срок экономической жизни здания, лет - 60

Производственная задача № 40. Пусть в офисном помещении отсутствует система кондиционирования воздуха. Если ее установить, то арендная плата увеличилась бы на 2 000 руб. в год. Текущий валовый рентный мультипликатор равен 7,0 и был определен на основе изучения и анализа данного сегмента рынка аналогичных объектов недвижимости. Текущая стоимость установки системы кондиционирования воздуха в эксплуатируемом здании равна 300 тыс. руб., а если бы эту систему установили в период строительства, то затраты были бы равны 200 тыс. руб. Дать оценку устранимого функционального устаревания.

Производственная задача № 41. Определить внешнее (экономическое) устаревание склада, если известно, что чистый доход без учета внешних факторов после устранения устранимого физического износа и функционального устаревания составляет 40 000 тыс. руб. Текущий чистый доход после устранения этих видов износа – 35 000 тыс. руб.; стоимость земли – 10 000 тыс. руб., коэффициент капитализации для земли – 10%, для зданий – 15%.

Производственная задача № 42. Используя метод выделения, оцените стоимость земельного участка. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 15 млн. руб. На земельном участке имеется жилой дом площадью 2000 м<sup>2</sup> и гараж площадью 150 м<sup>2</sup>. Стоимость воспроизводства 1 м<sup>2</sup> дома составляет 30 тыс. руб., а 1 м<sup>2</sup> гаража – 5 тыс. руб. Общий устранимый физический износ равен 150 тыс. руб., неустраняемый физический износ – 80 тыс. руб., устранимый функциональный износ составляет 30 тыс. руб.

Производственная задача № 43. Определить стоимость объекта недвижимости с использованием техники остатка для улучшений, используя следующие данные: анализ местного рынка показывает, что аналогичный по размерам земельный участок в ближайших окрестностях оцениваемого объекта недвижимости можно купить за 600 тыс. руб.; чистый операционный доход объекта оценки определен в размере 1100 тыс. руб.; величина рыночного коэффициента капитализации для земли – 0,4; величина рыночного коэффициента капитализации для зданий – 0,3.

Производственная задача № 44. Стоимость недавно построенных улучшений – 6500 тыс. руб.; продолжительность их экономической жизни Тэк – 50 лет; ставка дохода на инвестиции – А%; Чистый операционный доход для первого года – 5 000

тыс. руб. Определить стоимость объекта, применив метод прямолинейной рекапитализации.

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	13	12	11	10	13	12	11	10	13	12	11	10	14	13	12

Производственная задача № 45. Условия см. задачу 9. Определить стоимость объекта, применив метод Инвуда.

Производственная задача № 45. Оценить стоимость ликвидируемого предприятия «Сказка», если известно следующее:

– планируемый срок ликвидации - 1 год (через год ожидается резкое ухудшение конъюнктуры для предприятия, например снижение рыночной цены продукции в результате усиливающейся конкуренции);

– активы предприятия являются реальными (не финансовыми) и делятся на: высоколиквидные, которые по их рыночной стоимости можно реализовать за срок до одного месяца; среднеликвидные, которые по их оценочной стоимости можно продать за срок до трех месяцев; малоликвидные, стоимость которых оценена как восстановительная стоимость; неликвидные, которые реализовать невозможно (если это специальные технологические активы:

– оборудование и оснастка, то их можно реализовать по цене лома за вычетом расходов на утилизацию);

– стоимость высоколиквидных активов - 4000 тыс. руб.; стоимость среднеликвидных активов - 2000 тыс. руб.; стоимость малоликвидных активов - 1500 тыс. руб.; стоимость неликвидных активов - 1800 тыс. руб.;

– вес неликвидных специальных технологических оборудования и оснастки составляет 100 тонн; цена металлического лома составляет 60 тыс. руб. за тонну; расходы на утилизацию одной тонны специальных технологических оборудования и оснастки предприятия 55 000 руб.

– дебиторская задолженность предприятия (не включенная в характеризовавшиеся выше активы) составляет 2100 тыс. руб., из них 400 тыс. руб. - просроченная задолженность; дебиторская задолженность со сроком истечения в пределах года - 840 тыс. руб., в том числе: со сроком истечения через три месяца - 800 тыс. руб., со сроком истечения через девять месяцев - 140 тыс. руб.; средний рыночный дисконт по долгам дебиторов с сопоставимыми сроками погашения (с учетом издержек трансакций) - 30 %;

– производственная мощность предприятия при обеспеченном спросе на его продукцию, если она реализуется по сложившейся рыночной цене, позволяет выпускать 480 000 единиц продукции в месяц в случае использования всех наличных производственных активов предприятия (избыточные активы на предприятии отсутствуют); более низкие уровни производственной мощности достижимы при пропорциональном сокращении всех производственных активов на одну треть и две трети (в этих случаях производственная мощность составит соответственно 320000 и 160000 единиц продукции; промежуточные уровни

производственной мощности невозможны вследствие наличия на предприятии только трех основных технологических агрегатов;

– удельные переменные издержки на единицу продукции - 180 руб.; условно-постоянные издержки: 670 000 руб. при производственной мощности в 240 и 160 тыс. единиц продукции, 380 000 руб. при производственной мощности при производственной мощности в 80 тыс. единиц продукции, 120 000 руб. при остановке неликвидированного предприятия;

– рыночная цена выпускаемой продукции - 198 руб. за единицу продукции;

– кредиторская задолженность предприятия - 2000 тыс. руб. со сроком истечения в конце первого квартала года; процентная ставка по ней - 18 % годовых; продолжение выпуска продукции обуславливает необходимость взятия нового кредита сроком на шесть месяцев по кредитной ставке в 17% годовых; величина указанного кредита зависит от планируемого на оставшуюся часть года объема выпуска, так что удельная потребность в заемных средствах в расчете на единицу продукции равна 10 руб.;

– ставка налога на прибыль - 20 %; прочие налоговые платежи учтены при расчете переменных и постоянных издержек;

– безрисковая ставка -  $A\%$ , среднерыночная доходность на фондовом рынке -  $B\%$ , коэффициент «бета» для отрасли предприятия - 1,7.

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	13	12	11	10	13	12	11	10	13	12	11	10	14	13	12
Б	20	19	18	17	20	19	18	17	20	19	18	17	20	19	18

Производственная задача № 46. Какая максимальная сумма может быть уплачена за здание на текущий момент, если предполагается, что через 4 года оно может быть продано не дороже чем за 2,8 млн. руб. В течение этих 4 лет доходы от здания позволят только покрывать расходы по его обслуживанию, а требуемая норма доходности для подобных проектов составляет 26% годовых (дисконтирование на конец периода). Среднерыночная ставка кредитования для аналогичных инвестиций составляет  $A\%$ .

Вариант	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	20	19	18	17	20	19	18	17	20	19	18	17	20	19	18

Шкала оценивания: балльная.

Критерии оценивания:

3 балла выставляется обучающемуся, если задача решена верно, с необходимыми пояснениями, а также выставляется обучающемуся, если задача решена с техническими ошибками при сохранении верной логики решения, с необходимыми пояснениями.

2 баллов выставляется обучающемуся, если задача решена верно, но не даны пояснения к задаче.

0 баллов выставляется обучающемуся, если задача решена неверно.

## 1.2 СИТУАЦИОННАЯ ЗАДАЧА

Ситуационная задача №1. Первоначально оценка недвижимости проводилась для целей налогообложения. Упоминания о первых в мире попытках такой оценки относятся к XVII веку. В начале XIX в. кадастровые работы, включающие описание, регистрацию и оценку недвижимого имущества проводились в большинстве стран Западной Европы.

С отменой крепостного права в 1861 г. в России возникли предпосылки проведения кадастровых работ, неотъемлемой частью которых являлась оценка недвижимости. Новым подходом к оценке земель стало определение стоимости крестьянского землевладения по установленной цене выкупного платежа. Для формирования земского бюджета предметом налогообложения становилось недвижимое имущество. Размер налогообложения определялся доходностью и ценностью облагаемого имущества.

В результате земской реформы 1864 г., проведенной с целью организации местного самоуправления «для заведования делами, относящимися к местным хозяйственным пользам и нуждам каждой губернии и каждого уезда», оценочная деятельность была отнесена к компетенции земских губернских и уездных учреждений. Под руководством земств в 1860–1880-х г. были осуществлены массовые оценочные работы в сфере недвижимости по всей территории Российской Империи.

Основным способом сбора оценочных сведений были опросные листы, рассылаемые по уездам, волостям и отдельным домовладениям. А с 1874 г. в практику оценочно-статистических работ вводится экспедиционный способ.

С появлением мануфактурного производства наравне с другими податями «все фабрики платят в казну известный доход, а именно: одни с каждого стана по одному рублю в год, а другие по одному проценту с капитала» (Указ Екатерины II от 1769 г.). Преобразование сельского хозяйства, развитие промышленности, образование крупных городов изменяют источники дохода и структуру налогообложения. Увеличивается доля налога с недвижимых имуществ и с доходов предприятий, определением «ценности и доходности» которых занималась оценка собственности.

Отмена подушного налога в России с 1 января 1887 г. и переход к подоходному налогообложению потребовали создания новых законодательных основ и структур, методик проведения оценочных работ земельной собственности, а также других видов недвижимости.

Для успешного проведения оценочных работ в новых экономических условиях 8 июня 1893 г. был издан закон об оценке недвижимого имущества, возложивший организацию, финансирование и проведение оценочных работ по земельной собственности на специальные губернские и уездные оценочные комиссии.

Характерной чертой методик оценки земли конца XIX–начала XX вв. являлась оценка земельных угодий одновременно как источника дохода и предмета сделки купли-продажи. При оценке возможного земельного дохода учитывались характер почв и климатические условия, структура сельскохозяйственных угодий и способы



ведения хозяйства, близость транспортных коммуникаций и рынков сбыта, особенности эксплуатации земли ее последним владельцем. Самым надежным способом использования земли считалась сдача ее в аренду, причем предпочтение отдавалось долгосрочной аренде.

В методике конца XIX в. свои особенности имела оценка лесов и лесных земель. Здесь предлагалось производить их оценку по «совершенно особым основаниям». Иными словами, два участка лесной почвы, из которых один покрыт лесом, а другой представляет собой вырубку, оценивались различно.

Развитие в России в XIX в. промышленности и торговли, повлекшее за собой образование крупных городов, вывело оценочную деятельность на новый качественный уровень.

В это время предметом налогообложения и оценки становятся разнообразные фабрики и заводы, торгово-промышленные заведения, жилые и хозяйственные постройки, пароходства, земля и другое недвижимое имущество в городах и сельской местности.

По Инструкции Министерства финансов от 8 июля 1894 г. оценка городского недвижимого имущества состояла из двух частей: нахождения стоимости построек и определение ценности земельного участка, занятого этими постройками. Для выполнения этих работ в городах и поселках проводилась перепись всего недвижимого имущества с указанием стоимости различных построек (по показаниям их владельцев), суммы страхования, продажи и залога. Однако применять такие данные (стоимость здания или постройки) для оценки построек с неизвестной стоимостью было бы неправильно, так как в большинстве случаев между постройками имелись те или иные различия, которые не позволяли проводить аналогию. Чтобы можно было воспользоваться данными переписи, общую стоимость построек разбивали на элементы, из которых они состоят, и затем применяли эти элементарные величины для оценки построек с неизвестной стоимостью.

В конце XIX в. в хозяйственной практике появилось множество случаев, когда возникала необходимость произвести оценку конкретных станков, механизмов или другого фабрично-заводского оборудования. С появлением в жизни общества механизированных орудий труда (различные фабричные станки, мельницы, паровые котлы и т. п.) государство облагало налогами владельцев машин и оборудования, приносящих определенный доход.

В 1903 г. выходит в свет «Проект правил для оценки оборудования фабрик и заводов». Этот и другие нормативные документы позволили ввести в оценочные работы известное единообразие и придать им необходимую устойчивость введением некоторого минимума общих правил.

В конце XIX и в начале XX вв. в России были разработаны и реализованы на практике методы оценки земли и городской недвижимости по уровню доходности, как это требовалось для целей налогообложения.

С ликвидацией в 1917 г. частной собственности на землю и средства производства оценочная деятельность утратила общественный интерес. По существу, сохранились лишь отдельные ее элементы, преобразованные в одну из функций бюро технической инвентаризации (БТИ) и Земельного кадастра.

Однако потребности государственного управления имуществом способствовали развитию разветвленной системы директивных норм и нормативов, всесторонне регламентирующих условия воспроизводства основных фондов. Одним из наиболее важных для оценщика сводных документов такого рода являются строительные нормы и правила (СНиП), впервые введенные для всеобщего применения в 1955 г.

В советский период (1918 – 1991 гг.) оценку объектов недвижимости производили с использованием нормативных методов, основанных на определении их сметной и балансовой стоимости, типичных для экономики командно-административного типа, то есть не связанных с рыночными условиями хозяйствования.

К 1998 г. эти методы утратили былую доминирующую роль и только частично продолжают применяться в основном на «первичном» рынке недвижимости.

История оценочной деятельности на российском рынке возобновилась в 1993 г. За это время сформировались профессиональные общественные объединения, появились специализированные издания, были разработаны образовательные программы и методики, и оценка заняла свое место в ряду новых профессий, появление которых продиктовано развитием рынка в России.

*Вопросы к ситуации:*

1. Охарактеризуйте условия и факторы, которые способствовали развитию оценочной деятельности в России.
2. Назовите основные цели оценочной деятельности в Российской Империи.
3. Назовите основные цели и методы, применяемые в оценочной деятельности в Советском союзе.
4. Охарактеризуйте условия и факторы, способствующие развитию современного этапа оценочной деятельности в России.

Шкала оценивания: балльная.

Критерии оценивания:

3 баллов выставляется обучающемуся, если задача решена верно, с необходимыми пояснениями.

2 баллов выставляется обучающемуся, если задача решена с техническими ошибками при сохранении верной логики решения, с необходимыми пояснениями.

1 балл выставляется обучающемуся, если задача решена верно, но не даны пояснения к задаче.

0 баллов выставляется обучающемуся, если задача решена неверно.

## 2 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ

### 2.1 БАНК ВОПРОСОВ И ЗАДАНИЙ В ТЕСТОВОЙ ФОРМЕ

#### 1 Вопросы в закрытой форме

Задание: 1. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на ...

<i>Вариант 1:</i>	федеральные стандарты оценки; стандарты и правила оценочной деятельности
<i>Вариант 2:</i>	стандарты оценки; правила оценочной деятельности
<i>Вариант 3:</i>	федеральные стандарты оценки; правила СРО
<i>Вариант 4:</i>	федеральные стандарты оценки и международные стандарты оценочной деятельности

Задание: 2. Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются ....

<i>Вариант 1:</i>	саморегулируемой организацией оценщиков
<i>Вариант 2:</i>	Росреестром
<i>Вариант 3:</i>	Минэкономразвития РФ
<i>Вариант 4:</i>	Национальным советом

Задание: 3 Основанием для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков является выполнение ею следующих требований:

<i>Вариант 1:</i>	объединение в составе такой организации в качестве ее членов не менее чем 300 физических лиц, отвечающих установленным Федеральным законом требованиям
<i>Вариант 2:</i>	объединение в составе такой организации в качестве ее членов не менее чем 100 физических лиц, отвечающих установленным Федеральным законом требованиям
<i>Вариант 3:</i>	объединение в составе такой организации в качестве ее членов не менее чем 150 физических лиц, отвечающих установленным Федеральным законом требованиям
<i>Вариант 4:</i>	объединение в составе такой организации в качестве ее членов не менее чем 200 физических лиц, отвечающих установленным Федеральным законом требованиям

Задание: 4 Оценщик одновременно может быть членом .....саморегулируемой организации оценщиков, отвечающей требованиям Федерального закона

<i>Вариант 1:</i>	только одной
<i>Вариант 2:</i>	не только одной
<i>Вариант 3:</i>	федеральной
<i>Вариант 4:</i>	региональной

Задание: 5 В целях обеспечения общественных интересов, формирования единых подходов к осуществлению оценочной деятельности, выработки единой позиции оценщиков по вопросам регулирования их деятельности, координации деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, а также в целях взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и потребителями услуг в области оценочной деятельности саморегулируемые организации оценщиков образуют

<i>Вариант 1:</i>	Национальное объединение СРО оценщиков
<i>Вариант 2:</i>	Некоммерческую организацию
<i>Вариант 3:</i>	Негосударственную корпорацию
<i>Вариант 4:</i>	Общероссийский народный фронт

Задание: 6 Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов ....., учтенных в государственном кадастре недвижимости

<i>Вариант 1:</i>	недвижимости
<i>Вариант 2:</i>	движимости и недвижимости
<i>Вариант 3:</i>	государственной собственности
<i>Вариант 4:</i>	федеральной собственности

Задание: 7 Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке называется ...

<i>Вариант 1:</i>	методом оценки
<i>Вариант 2:</i>	стоимостью оценки
<i>Вариант 3:</i>	рыночной стоимостью
<i>Вариант 4:</i>	дисконтированием

Задание: 8 Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей ...

<i>Вариант 1:</i>	методологией
<i>Вариант 2:</i>	методикой
<i>Вариант 3:</i>	стоимостью оценки
<i>Вариант 4:</i>	информацией

Задание: 9 Денежные суммы, возникающие в определенной хронологической последовательности называются ...

<i>Вариант 1:</i>	денежным потоком
<i>Вариант 2:</i>	обычным денежным потоком
<i>Вариант 3:</i>	необычным денежным потоком
<i>Вариант 4:</i>	аннуитет

Задание:10 Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки называется ...

<i>Вариант 1:</i>	доходным подходом
<i>Вариант 2:</i>	сравнительным подходом
<i>Вариант 3:</i>	затратным подходом
<i>Вариант 4:</i>	ценообразующим подходом

Задание: 11 Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах называется ...

<i>Вариант 1:</i>	сравнительным подходом
<i>Вариант 2:</i>	доходным подходом
<i>Вариант 3:</i>	затратным подходом
<i>Вариант 4:</i>	ценообразующим подходом

Задание: 12 Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний называется ...

<i>Вариант 1:</i>	затратным подходом
<i>Вариант 2:</i>	доходным подходом
<i>Вариант 3:</i>	сравнительным подходом
<i>Вариант 4:</i>	ценообразующим подходом

Задание: 13 Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке;
- е) регистрация отчета об оценке;
- ж) опубликование отчета об оценке;
- з) обсуждение отчета об оценке.

<i>Вариант 1:</i>	а-д
<i>Вариант 2:</i>	а-е
<i>Вариант 3:</i>	а-ж
<i>Вариант 4:</i>	а-з

Задание: 14 Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также ...

<i>Вариант 1:</i>	не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
<i>Вариант 2:</i>	ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
<i>Вариант 3:</i>	ведет к несущественному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
<i>Вариант 4:</i>	ведет к изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Задание: 15 Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете ...

<i>Вариант 1:</i>	их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.
<i>Вариант 2:</i>	их вознаграждение и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.
<i>Вариант 3:</i>	степень их участия в проведении оценки, а также обосновать

	необходимость их привлечения.
<i>Вариант 4:</i>	их Ф.И.О. и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Задание: 16 Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях...

<i>Вариант 1:</i>	произошедших после даты оценки
<i>Вариант 2:</i>	произошедших накануне даты оценки
<i>Вариант 3:</i>	произошедших за 1 год до даты оценки
<i>Вариант 4:</i>	произошедших на финансовых рынках

Задание: 17 Итоговая величина стоимости должна быть выражена ...

<i>Вариант 1:</i>	в валюте Российской Федерации (в рублях)
<i>Вариант 2:</i>	в валюте ЕС
<i>Вариант 3:</i>	в валюте США
<i>Вариант 4:</i>	в валюте Таможенного союза

Задание: 18 По теории стоимости денег во времени денежная единица, полученная сегодня...

<i>Вариант 1:</i>	стоит дороже, чем полученная завтра
<i>Вариант 2:</i>	стоит дешевле, чем полученная завтра
<i>Вариант 3:</i>	стоит не дороже, чем полученная завтра
<i>Вариант 4:</i>	стоит также, как и полученная завтра

Задание: 19 Процесс приведения текущей стоимости денег к их будущей стоимости, при условии, что вложенная сумма удерживается на счету в течение определенного времени, принося периодически накапливаемый процент называется ...

<i>Вариант 1:</i>	накоплением
<i>Вариант 2:</i>	дисконтированием
<i>Вариант 3:</i>	логарифмированием
<i>Вариант 4:</i>	сбережением

Задание: 20 Процесс приведения денежных поступлений от инвестиций к их текущей стоимости называется ...

<i>Вариант 1:</i>	дисконтированием
<i>Вариант 2:</i>	накоплением
<i>Вариант 3:</i>	логарифмированием
<i>Вариант 4:</i>	сбережением

Задание: 21 Денежные суммы, возникающие в определенной хронологической последовательности, различаются по величине и называются ...

<i>Вариант 1:</i>	обычным денежным потоком
<i>Вариант 2:</i>	необычным денежным потоком
<i>Вариант 3:</i>	денежный поток
<i>Вариант 4:</i>	аннуитет

Задание: 22 Денежный поток, в котором все суммы равновеликие и отстоят друг от друга на один равновеликий промежуток времени называется ...

<i>Вариант 1:</i>	аннуитет
<i>Вариант 2:</i>	обычным денежным потоком
<i>Вариант 3:</i>	необычным денежным потоком
<i>Вариант 4:</i>	денежный поток

Задание: 23 ...используется в том случае, если известна текущая (сегодняшняя) стоимость денег и требуется определить ее накопленную сумму (будущую стоимость) на конец определенного периода при заданной ставке дохода на капитал.

<i>Вариант 1:</i>	Накопленная сумма денежной единицы (будущая стоимость единицы)
<i>Вариант 2:</i>	Текущая стоимость единицы (реверсия, дисконтирование)
<i>Вариант 3:</i>	Взнос на амортизацию единицы
<i>Вариант 4:</i>	Накопление денежной единицы за период

Задание: 24 .... это величина, обратная накопленной сумме единицы, т. е. текущая стоимость единицы, которая должна быть получена в будущем

<i>Вариант 1:</i>	Текущая стоимость единицы (реверсия, дисконтирование)
<i>Вариант 2:</i>	Накопленная сумма денежной единицы (будущая стоимость)



	единицы)
<i>Вариант 3:</i>	Взнос на амортизацию единицы
<i>Вариант 4:</i>	Накопление денежной единицы за период

Задание: 25 ... показывает, каким будет обязательный регулярный периодический платеж по кредиту, позволяющий погасить кредит в течение установленного срока.

<i>Вариант 1:</i>	Взнос на амортизацию единицы
<i>Вариант 2:</i>	Накопленная сумма денежной единицы (будущая стоимость единицы)
<i>Вариант 3:</i>	Текущая стоимость единицы (реверсия, дисконтирование)
<i>Вариант 4:</i>	Накопление денежной единицы за период

Задание: 26 .....позволяет рассчитать величину накопленных равновеликих взносов при заданной ставке дохода

<i>Вариант 1:</i>	Накопление денежной единицы за период
<i>Вариант 2:</i>	Взнос на амортизацию единицы
<i>Вариант 3:</i>	Текущая стоимость единицы (реверсия, дисконтирование)
<i>Вариант 4:</i>	Накопленная сумма денежной единицы (будущая стоимость единицы)

Задание: 27 .....показывает денежную сумму, которую необходимо вносить в конце каждого периода для того, чтобы через заданное число периодов остаток составил 1 денежную единицу.

<i>Вариант 1:</i>	фактор фонда возмещения
<i>Вариант 2:</i>	Взнос на амортизацию единицы
<i>Вариант 3:</i>	Текущая стоимость единицы (реверсия, дисконтирование)
<i>Вариант 4:</i>	Накопленная сумма денежной единицы (будущая стоимость единицы)

Задание: 28 Принципы, основанные на представлениях собственника (пользователя)..

<i>Вариант 1:</i>	полезность; замещение; ожидание (предвидение)
<i>Вариант 2:</i>	остаточная продуктивность; вклад; сбалансированность; возрастающие и уменьшающиеся доходы (предельная производительность); экономическая величина; экономическое

	разделение
<i>Вариант 3:</i>	принцип спроса и предложения; принцип конкуренции; принцип соответствия; принцип зависимости; принцип изменения
<i>Вариант 4:</i>	отвечает всем правовым требованиям и ограничениям; физически осуществим; экономически эффективен; максимально продуктивен.

Задание: 29 Принципы, связанные с эксплуатацией собственности....

<i>Вариант 1:</i>	остаточная продуктивность; вклад; сбалансированность; возрастающие и уменьшающиеся доходы (предельная производительность); экономическая величина; экономическое разделение
<i>Вариант 2:</i>	полезность; замещение; ожидание (предвидение)
<i>Вариант 3:</i>	отвечает всем правовым требованиям и ограничениям; физически осуществим; экономически эффективен; максимально продуктивен.
<i>Вариант 4:</i>	принцип спроса и предложения; принцип конкуренции; принцип соответствия; принцип зависимости; принцип изменения

Задание: 30 Принципы, обусловленные действием рыночной среды

<i>Вариант 1:</i>	принцип спроса и предложения; принцип конкуренции; принцип соответствия; принцип зависимости; принцип изменения
<i>Вариант 2:</i>	полезность; замещение; ожидание (предвидение)
<i>Вариант 3:</i>	отвечает всем правовым требованиям и ограничениям; физически осуществим; экономически эффективен; максимально продуктивен.
<i>Вариант 4:</i>	остаточная продуктивность; вклад; сбалансированность; возрастающие и уменьшающиеся доходы (предельная производительность); экономическая величина; экономическое разделение

Задание: 31 Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования

<i>Вариант 1:</i>	отвечает всем правовым требованиям и ограничениям; физически осуществим; экономически эффективен; максимально продуктивен.
<i>Вариант 2:</i>	принцип спроса и предложения; принцип конкуренции; принцип соответствия; принцип зависимости; принцип изменения
<i>Вариант 3:</i>	остаточная продуктивность; вклад; сбалансированность; возрастающие и уменьшающиеся доходы (предельная производительность); экономическая величина; экономическое

	разделение
<i>Вариант 4:</i>	полезность; замещение; ожидание (предвидение)

Задание: 32 Основными методами сравнительного подхода являются:

<i>Вариант 1:</i>	метод рынка капитала; метод сделок; метод отраслевых коэффициентов
<i>Вариант 2:</i>	метод дисконтированных денежных потоков; метод капитализации дохода
<i>Вариант 3:</i>	метод стоимости чистых активов; метод ликвидационной стоимости
<i>Вариант 4:</i>	метод средневзвешенной стоимости; метод финансового левериджа

Задание: 33 Основными методами доходного подхода являются:

<i>Вариант 1:</i>	метод дисконтированных денежных потоков; метод капитализации дохода
<i>Вариант 2:</i>	метод стоимости чистых активов; метод ликвидационной стоимости
<i>Вариант 3:</i>	метод рынка капитала; метод сделок; метод отраслевых коэффициентов
<i>Вариант 4:</i>	метод средневзвешенной стоимости; метод финансового левериджа

Задание: 34 Основными методами затратного подхода являются:

<i>Вариант 1:</i>	метод стоимости чистых активов; метод ликвидационной стоимости
<i>Вариант 2:</i>	метод дисконтированных денежных потоков; метод капитализации дохода
<i>Вариант 3:</i>	метод рынка капитала; метод сделок; метод отраслевых коэффициентов
<i>Вариант 4:</i>	метод средневзвешенной стоимости; метод финансового левериджа

Задание: 35 Суть метода ..... заключается в том, что на основе анализа практики продаж бизнеса в той или иной отрасли выводится определенная зависимость между ценой продажи и каким-то показателем

<i>Вариант 1:</i>	отраслевых коэффициентов
-------------------	--------------------------

<i>Вариант 2:</i>	сделок
<i>Вариант 3:</i>	стоимости чистых активов
<i>Вариант 4:</i>	рынка капитала

Задание: 36 Метод ...основан на рыночных ценах акций сходных компаний. Предполагается, что инвестор, действуя по принципу замещения (или альтернативной инвестиции), может инвестировать либо в эти компании, либо в оцениваемую. Этот метод основывается на финансовом анализе оцениваемой и сопоставимых компаний

<i>Вариант 1:</i>	рынка капитала
<i>Вариант 2:</i>	отраслевых коэффициентов
<i>Вариант 3:</i>	сделок
<i>Вариант 4:</i>	стоимости чистых активов

Задание: 37 Определение стоимости бизнеса методом .... основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес стоимость, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса. Собственник не продаст свой бизнес по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов.

<i>Вариант 1:</i>	дисконтирования денежных потоков
<i>Вариант 2:</i>	капитализации дохода
<i>Вариант 3:</i>	стоимости чистых активов
<i>Вариант 4:</i>	отраслевых коэффициентов

Задание: 38 Сущность метода капитализации дохода выражается формулой:

<i>Вариант 1:</i>	Оцененная стоимость = Чистая прибыль / Ставка капитализации
<i>Вариант 2:</i>	Оцененная стоимость = Чистая прибыль x Ставка капитализации
<i>Вариант 3:</i>	Оцененная стоимость = Чистая прибыль+ Ставка капитализации
<i>Вариант 4:</i>	Оцененная стоимость = Чистая прибыль - Ставка капитализации

Задание: 39 Делитель, применяемый для преобразования величины дохода или денежного потока за один период времени в показатель стоимости - это ...

<i>Вариант 1:</i>	ставка капитализации
<i>Вариант 2:</i>	ставка дисконтирования

<i>Вариант 3:</i>	норма прибыли
<i>Вариант 4:</i>	процентная ставка

Задание: 40 Обоснованно возможное и юридически оформленное использование недвижимости, физически осуществимое, обеспеченное соответствующим образом, реализуемое в финансовом отношении и в результате дающее максимальную стоимость - это ...

<i>Вариант 1:</i>	наиболее эффективное использование
<i>Вариант 2:</i>	финансово эффективное использование
<i>Вариант 3:</i>	адекватное использование
<i>Вариант 4:</i>	физически осуществимое использование

Задание: 41 При осуществлении оценочной деятельности используется один из следующих видов стоимости объекта оценки

<i>Вариант 1:</i>	Ликвидационная стоимость
<i>Вариант 2:</i>	Реальная стоимость
<i>Вариант 3:</i>	Первоначальная стоимость
<i>Вариант 4:</i>	Амортизационная стоимость

Задание: 42 Целью оценки является ...

<i>Вариант 1:</i>	Определение стоимости объекта
<i>Вариант 2:</i>	Качество работы организации
<i>Вариант 3:</i>	Проверка законности деятельности организации
<i>Вариант 4:</i>	Все ответы верны

Задание: 43 Результатом оценки является

<i>Вариант 1:</i>	итоговая величина стоимости объекта оценки
<i>Вариант 2:</i>	инвестиционная стоимость объекта оценки
<i>Вариант 3:</i>	рыночная стоимость объекта недвижимости
<i>Вариант 4:</i>	ликвидационная стоимость объекта оценки

Задание: 44 При определении кадастровой стоимости объектами оценки являются

<i>Вариант 1:</i>	Объекты недвижимого имущества
<i>Вариант 2:</i>	Объекты движимого имущества
<i>Вариант 3:</i>	Объекты движимого и недвижимого имущества
<i>Вариант 4:</i>	Хозяйственный комплекс

Задание: 45 Под массовой оценкой недвижимости понимается :

<i>Вариант 1:</i>	Процесс определения стоимости при группировании объектов оценки имеющих схожие характеристики, в рамках которого исполняются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке
<i>Вариант 2:</i>	Заключение договора на проведенной кадастровой оценке, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости
<i>Вариант 3:</i>	Сбор и анализ налоговых выплат данной организации
<i>Вариант 4:</i>	Составление отчета об определенной кадастровой стоимости объектов оценки

Задание: 46 В соответствии с законодательством Российской Федерации субъект оценочной деятельности должен

<i>Вариант 1:</i>	являться членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков
<i>Вариант 2:</i>	быть юридическим лицом
<i>Вариант 3:</i>	быть членом Национального совета по оценочной деятельности
<i>Вариант 4:</i>	являться резидентом

Задание: 47 Подходы используемые в оценочной деятельности:

<i>Вариант 1:</i>	Затратный, сравнительный и доходный
<i>Вариант 2:</i>	сравнительный и доходный
<i>Вариант 3:</i>	Затратный и доходный
<i>Вариант 4:</i>	Затратный, сравнительный и ценообразующий

Задание: 48 Какой документ оформляется по результатам кадастровой стоимости

<i>Вариант 1:</i>	Отчет об определении кадастровой стоимости
<i>Вариант 2:</i>	Акт об определении кадастровой стоимости
<i>Вариант 3:</i>	Справка о результатах проведенной кадастровой стоимости

Вариант 4: Уведомление о проведении кадастровой стоимости

Задание: 49 Оценщик - это ...

Вариант 1:	Специалист который имеет право проводить оценку и подписывать отчет об оценке недвижимости, ТС, оборудования, предприятия
Вариант 2:	Руководитель организации который ведет бухгалтерский баланс
Вариант 3:	Аудитор, проводящий аудиторскую деятельность на предприятии
Вариант 4:	Специалист, который имеет право проводить проверку налоговых платежей и ведение бухгалтерского баланса предприятия

Задание: 50 Оценочная деятельность - это ...

Вариант 1:	Профессиональная деятельность по установлению стоимости материальных и нематериальных объектов с учетом прав на них
Вариант 2:	Профессиональная деятельность по установлению амортизационной стоимости материальных и нематериальных объектов
Вариант 3:	Профессиональная деятельность по установлению остаточной стоимости материальных и нематериальных объектов
Вариант 4:	Профессиональная деятельность по установлению аудиторского заключения

Задание: 51 Какие виды стоимости относятся к оценке недвижимости?

Вариант 1:	Рыночная , ликвидационная, инвестиционная, кадастровая
Вариант 2:	Рыночная , ликвидационная, кадастровая
Вариант 3:	Рыночная , кадастровая
Вариант 4:	ликвидационная, инвестиционная

Задание: 52 При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции ...

Вариант 1:	когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства
Вариант 2:	когда стороны сделки действуют в форсмажорных условиях, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные

	обстоятельства
<i>Вариант 3:</i>	когда стороны сделки действуют разумно, не располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства
<i>Вариант 4:</i>	когда стороны сделки действуют, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки отражаются чрезвычайные обстоятельства

Задание: 53 Методом оценки недвижимости является

<i>Вариант 1:</i>	метод капитализации
<i>Вариант 2:</i>	метод ценообразования
<i>Вариант 3:</i>	метод кадастровой стоимости
<i>Вариант 4:</i>	метод сравнения

Задание: 54 Оценщик имеет право :

<i>Вариант 1:</i>	Применить самостоятельно методы проведения оценки объекта
<i>Вариант 2:</i>	Быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков
<i>Вариант 3:</i>	изъять имущество для государственных нужд
<i>Вариант 4:</i>	разрешить имущественный спор

Задание: 55 В каких случаях рыночная стоимость определяется оценщиком?

<i>Вариант 1:</i>	При изъятии имущества для государственных нужд
<i>Вариант 2:</i>	При определении стоимости объекта залога
<i>Вариант 3:</i>	При разрешении имущественного спора
<i>Вариант 4:</i>	При ликвидации объекта

Задание: 56 Субъектами оценочной деятельности признаются ..... лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности

<i>Вариант 1:</i>	физические
<i>Вариант 2:</i>	юридические
<i>Вариант 3:</i>	дееспособные
<i>Вариант 4:</i>	частные



Задание: 57 Если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит

<i>Вариант 1:</i>	рыночная стоимость данного объекта
<i>Вариант 2:</i>	кадастровая стоимость данного объекта
<i>Вариант 3:</i>	ликвидационная стоимость данного объекта
<i>Вариант 4:</i>	инвестиционная стоимость данного объекта

Задание: 58 Основанием для проведения оценки является

<i>Вариант 1:</i>	договор на проведение оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор
<i>Вариант 2:</i>	договор подряда, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор
<i>Вариант 3:</i>	заказ на проведение оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор
<i>Вариант 4:</i>	обязательное страхование гражданской ответственности оценщика

Задание: 59 Федеральные стандарты оценки разрабатываются ..... с учетом международных стандартов оценки.

<i>Вариант 1:</i>	национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков
<i>Вариант 2:</i>	Росреестром
<i>Вариант 3:</i>	Минэкономразвития РФ
<i>Вариант 4:</i>	Правительством РФ

Задание: 60 Потенциальный валовой доход (ПВД), или доход, который можно получить от недвижимости при 100%-й загрузке объекта в течение всего года, где S — площадь, сдаваемая в аренду, м<sup>2</sup>; Ca — арендная ставка за 1 м<sup>2</sup>

<i>Вариант 1:</i>	$ПВД = S \times Ca$
<i>Вариант 2:</i>	$ПВД = S / Ca$

Вариант 3:	$PВД = S \times (1/Ca)$
Вариант 4:	$PВД = 1/S \times Ca$

Задание: 61 Для определения величины поправок используют следующий метод:

Вариант 1:	анализ парных продаж
Вариант 2:	рынка капитала
Вариант 3:	капитализация дохода
Вариант 4:	отраслевых коэффициентов

Задание: 62 Если два объекта недвижимости аналогичны друг другу, за исключением какого-либо одного элемента, то разница между их ценами и будет соответствовать ...

Вариант 1:	величине рыночной стоимости этого элемента и величине необходимой поправки
Вариант 2:	величине ликвидационной стоимости этого элемента и величине необходимой поправки
Вариант 3:	величине инвестиционной стоимости этого элемента и величине необходимой поправки
Вариант 4:	величине необходимой поправки

Задание: 63 ...информация обычно представлена бухгалтерской и финансовой отчетностью, а также дополнительными сведениями, позволяющими определить сходство компаний и сделать необходимые корректировки, обеспечивающие необходимую сопоставимость.

Вариант 1:	финансовая
Вариант 2:	рыночная
Вариант 3:	экономическая
Вариант 4:	конфиденциальная

Задание: 64 Действительный валовой доход (ДВД), определяется по формуле, где ПВД- потенциальный валовой доход, П-потери (предполагаемые убытки).

Вариант 1:	$ДВД = ПВД - П$
Вариант 2:	$ДВД = ПВД / П$

Вариант 3:	$ДВД = ПВД + П$
Вариант 4:	$ДВД = ПВД - 1/П$

Задание: 65 Для определения величины поправок используют следующий метод:

Вариант 1:	регрессионный анализ
Вариант 2:	капитализация дохода
Вариант 3:	рынка капитала
Вариант 4:	отраслевых коэффициентов

Задание: 66 Для определения величины поправок используют следующий метод:

Вариант 1:	расчет стоимости элемента, для которого необходима поправка
Вариант 2:	рынка капитала
Вариант 3:	капитализация дохода
Вариант 4:	отраслевых коэффициентов

Задание: 67 Базовая формула затратного подхода:

Вариант 1:	Собственный капитал = Активы - Обязательства
Вариант 2:	Собственный капитал = Активы + Обязательства
Вариант 3:	Собственный капитал = Активы / Обязательства
Вариант 4:	Собственный капитал = Активы x Обязательства

Задание: 68 Мгновенный по времени протекания износ называется ...

Вариант 1:	физическим износом
Вариант 2:	аварийным износом
Вариант 3:	непрерывным износом
Вариант 4:	моральным износом

Задание: 69 Постепенное снижение технико-экономических показателей в результате эксплуатации называется ...

Вариант 1:	непрерывным износом
Вариант 2:	моральным износом
Вариант 3:	аварийным износом

Вариант 4: физическим износом

Задание: 70 Анализ соотношения «возраст/нормативный срок службы (НСС) оборудования» используется в ...

Вариант 1: методе срока жизни

Вариант 2: методе капитализации

Вариант 3: методе финансового леввериджа

Вариант 4: методе отраслевых коэффициентов

## 2 Вопросы в открытой форме

2.1 Сравнительный подход – это....

2.2 Затратный подход – это ...

2.3 Метод ликвидационной стоимости – это...

2.4 Будущая стоимость определяется по формуле...

2.5 Настоящая стоимость определяется по формуле...

2.6 Определить приведенную к настоящему времени стоимость потока дохода, представленного заданным числом равновеликих поступлений при известной процентной ставке, позволяет функция:

2.7 Определить стоимость будущего дохода при заданном периоде, процентной ставке и стоимости первоначального вложения капитала позволяет функция:

2.8 Определить размер периодического равновеликого взноса для накопления известной в будущем суммы дохода при заданной процентной ставке и периоде, позволяет функция:

2.9 Определить стоимость накопления известных равновеликих взносов при заданной процентной ставке и периоде накопления позволяет функция:

2.10 Кредиторская задолженность – это ...

## 3 Вопросы на установление последовательности

3.1 Установите правильную последовательность:

Этапы процесса оценки:

1. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

2. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку..

3. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

5. По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке

3.2 Установите правильную последовательность:

Применение метода капитализации доходов обычно предусматривает такие основные этапы:

1. Анализ финансовой отчетности, ее нормализация и трансформация (при необходимости).

2. Расчет ставки капитализации.

3. Определение предварительной величины стоимости.

4. Выбор величины прибыли, которая будет капитализирована.

5. Проведение поправок на наличие нефункционирующих активов (если таковые имеются).

6. Проведение поправок на контрольный или неконтрольный характер оцениваемой доли, а также на недостаток ликвидности (если они необходимы).

3.3 Установите правильную последовательность:

Метод рынка капитала реализуется в несколько этапов:

1- й этап. Выбор предприятия-аналога.

2- й этап. Расчет мультипликаторов.

3- й этап. Финансовый анализ и сопоставление.

4- й этап. Расчет конечной стоимости и внесение поправок.

3.4 Установите правильную последовательность:

Оценка упорядоченной ликвидационной стоимости предприятия проводится в несколько этапов:

1- й этап. Разработка календарного графика ликвидации активов предприятия.

2- й этап. Расчет суммарной дисконтированной выручки от продажи активов.

3- й этап. Расчет выручки от продажи активов с учетом затрат на их ликвидацию.

4- й этап. Корректировка величины обязательств предприятия на дату оценки.

5- й этап. Оценка суммарной текущей стоимости ликвидационных затрат.

6- й этап. Оценка ликвидационной стоимости предприятия

4 Вопросы на установление соответствия

4.1. Установите соответствие термина и определения

Соотнесите функции сложного процента и обратные им величины

	<i>Функция</i>		<i>Обратная величина</i>
1	Накопленная сумма денежной единицы (будущая стоимость единицы)	А	Взнос на амортизацию единицы
2	Текущая стоимость аннуитета	Б	Текущая стоимость единицы

			(реверсия, дисконтирование)
3	Накопление денежной единицы за период	В	Фактор фонда возмещения

#### 4.2. Установите соответствие термина и определения

1	Затратный подход	А	совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
2	Сравнительный подход	Б	совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
3	Доходный подход	В	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

#### 4.3 Установите соответствие подхода оценочной деятельности и применяемых методов

1	Затратный подход	А	применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
2	Сравнительный подход	Б	применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.
3	Доходный подход	В	применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

#### 4.4 Установите соответствие термина и определения

1	Принцип полезности	А	стоимость объекта оценки определяется не столько факторами, существующими сегодня, сколько ожидаемыми событиями
2	Принцип замещения	Б	объект обладает стоимостью только в том случае, если он полезен какому-либо потенциальному собственнику.
3	Принцип ожидания	В	рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность, обладающей такой же полезностью

Шкала оценивания результатов тестирования: в соответствии с действующей в университете балльно-рейтинговой системой оценивание результатов промежуточной аттестации обучающихся осуществляется в рамках 100-балльной шкалы, при этом максимальный балл по промежуточной аттестации обучающихся

по очной форме обучения составляет 36 баллов, по очно-заочной и заочной формам обучения – 60 баллов (установлено положением П 02.016).

Максимальный балл за тестирование представляет собой разность двух чисел: максимального балла по промежуточной аттестации для данной формы обучения (36 или 60) и максимального балла за решение компетентностно-ориентированной задачи (6). Балл, полученный обучающимся за тестирование, суммируется с баллом, выставленным ему за решение компетентностно-ориентированной задачи. Общий балл по промежуточной аттестации суммируется с баллами, полученными обучающимся по результатам текущего контроля успеваемости в течение семестра; сумма баллов переводится в оценку по дихотомической шкале следующим образом.

#### Соответствие 100-балльной и дихотомической шкал

Сумма баллов по 100-балльной шкале	Оценка по дихотомической шкале
100-50	зачтено
49 и менее	не зачтено

Критерии оценивания результатов тестирования: каждый вопрос (задание) в тестовой форме оценивается по дихотомической шкале: выполнено – 2 балла, не выполнено – 0 баллов.

## 2.2 КОМПЕТЕНТНОСТНО-ОРИЕНТИРОВАННЫЕ ЗАДАЧИ

### Компетентностно-ориентированная задача № 1

Объект оценки -коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 квадратных метров большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок.

Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража 100 000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 руб. Определить стоимость коттеджа.

### Компетентностно-ориентированная задача № 2

Определить текущую стоимость 1000 у.д.е., которая будет получена через 3 года при ставке 12 % годовых. Рассчитайте текущую стоимость, если начисление процентов осуществляется в конце каждого месяца.

### Компетентностно-ориентированная задача № 3

Определить текущую стоимость ежемесячных аннуитетных платежей в размере 15 000 у.д.е., которые предприятие будет уплачивать за пользование

кредитом в течение 3 лет, при ставке дисконтирования 13 %. Как изменится текущая стоимость, если сумма будет выплачена в конце каждого года одним платежом полностью?

#### Компетентностно-ориентированная задача № 4

Какова будущая стоимость аннуитетных платежей в 1000 у.д.е., которые выплачиваются в конце каждого квартала в течение 4 лет? Ставка дисконтирования - 16 %.

#### Компетентностно-ориентированная задача № 5

Рассчитать остаточную стоимость здания. Площадь – 2800 кв.м, стоимость замещения (затраты на строительство и прибыль) 1 кв. м – 800 д.е. Физический износ – 20%, функциональный износ – 15%, экономический износ – 10%

#### Компетентностно-ориентированная задача № 6

Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 у.д.е./кв. м

#### Компетентностно-ориентированная задача № 7

Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 дол./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%.

#### Компетентностно-ориентированная задача № 8

Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1000 кв. м; здание построено 10 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 50 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 200 дол./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса  $k = 0,2$  (20%), удельные затраты на строительство подобного нового здания 750 дол./кв.м.

Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость (КС) действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость (ОВС) и остаточную стоимость земельного участка (ОСЗ), на котором расположено здание.



## Компетентностно-ориентированная задача № 9

Здание с участком продано за 700 000 руб. Исходя из анализа продаж земли, участок имеет оценочную стоимость 100 000 руб. Анализ затрат показывает, что полная стоимость воспроизводства здания составляет 600 000 руб. Определить общий накопленный износ здания.

## Компетентностно-ориентированная задача № 10

Оценить стоимость нежилого помещения, по которому спрогнозированы чистые операционные доходы в тыс. руб.: 1-й год – 600; 2-й – 1000; 3-й – 1200; 4-й – 800. В конце прогнозного периода (через 4 года) прогнозируется продажа объекта недвижимости за 5500 тыс. руб. Безрисковая ставка – 8%; премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%; премия за низкую ликвидность – 1,5%; премия за инвестиционный менеджмент – 1,5%.

Шкала оценивания решения компетентностно-ориентированной задачи: в соответствии с действующей в университете балльно-рейтинговой системой оценивание результатов промежуточной аттестации обучающихся осуществляется в рамках 100-балльной шкалы, при этом максимальный балл по промежуточной аттестации обучающихся по очной форме обучения составляет 36 баллов, по очно-заочной и заочной формам обучения – 60 (установлено положением П 02.016).

Максимальное количество баллов за решение компетентностно-ориентированной задачи – 6 баллов.

Балл, полученный обучающимся за решение компетентностно-ориентированной задачи, суммируется с баллом, выставленным ему по результатам тестирования.

Общий балл по промежуточной аттестации суммируется с баллами, полученными обучающимся по результатам текущего контроля успеваемости в течение семестра; сумма баллов переводится в оценку по дихотомической шкале следующим образом.

### Соответствие 100-балльной и дихотомической шкал

Сумма баллов по 100-балльной шкале	Оценка по дихотомической шкале
100-50	зачтено
49 и менее	не зачтено

Критерии оценивания решения компетентностно-ориентированной задачи:

**6-5 баллов** выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует глубокое понимание обучающимся предложенной проблемы и разностороннее ее рассмотрение; свободно конструируемая работа представляет собой логичное, ясное и при этом краткое, точное описание хода решения задачи (последовательности (или выполнения) необходимых трудовых действий) и формулировку доказанного,

правильного вывода (ответа); при этом обучающимся предложено несколько вариантов решения или оригинальное, нестандартное решение (или наиболее эффективное, или наиболее рациональное, или оптимальное, или единственно правильное решение); задача решена в установленное преподавателем время или с опережением времени.

**4-3 балла** выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует понимание обучающимся предложенной проблемы; задача решена типовым способом в установленное преподавателем время; имеют место общие фразы и (или) несущественные недочеты в описании хода решения и (или) вывода (ответа).

**2-1 балла** выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует поверхностное понимание обучающимся предложенной проблемы; осуществлена попытка шаблонного решения задачи, но при ее решении допущены ошибки и (или) превышено установленное преподавателем время.

**0 баллов** выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует непонимание обучающимся предложенной проблемы, и (или) значительное место занимают общие фразы и голословные рассуждения, и (или) задача не решена.