

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Локтионова Оксана Геннадьевна

Должность: проректор по учебной работе

Дата подписания: 17.07.2024 10:54:46

Уникальный программный ключ:

0b817ca911e6668abb13a5d426d39e5f1c11eabbf73e943df4a4851fda56d089

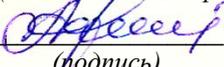
МИНОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИИ

Юго-Западный государственный университет

УТВЕРЖДАЮ:

Заведующий кафедрой  
экономической безопасности и  
налогообложения

(наименование кафедры полностью)

 Л.В. Афанасьева  
(подпись)

« 24 » июня 2024 г.

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

Оценка стоимости предприятия

(наименование дисциплины)

38.05.01 Экономическая безопасность

(код и наименование ОПОП ВО)

специализация – Экономико-правовое обеспечение экономической  
безопасности

Курск – 2024 г.

# 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 оценки стоимости предприятия	<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 оценке стоимости предприятия	<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 оценке стоимости предприятия	<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 оценке стоимости предприятия	<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 имущественного комплекса предприятия	<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 стоимости предприятия	<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:

**3 баллов** (или оценка «отлично») 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.

**2 баллов** (или оценка «хорошо») 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** (или оценка «удовлетворительно») 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** (или оценка «неудовлетворительно») 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 500 тыс. руб., ежегодно увеличивается на 5%. На какую сумму по сравнению с первоначальной стоимостью возрастет стоимость земельного участка через 5 лет?

### Производственная задача № 2

Рассчитайте текущую стоимость участка земли со строениями, если через 5 лет предполагается продать его за 300 тыс. руб. Ставка дисконтирования равна 10% годовых.

### 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

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 № 5

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 № 6

Банк предлагает 10% годовых. Чему должен быть равен первоначальный вклад, чтобы через 3 года иметь на счете 2 млн. руб.

### Производственная задача № 7

Оцените стоимость земельного участка, на котором находится недавно построенное сооружение стоимостью 550 млн руб. Продолжительность экономической жизни сооружения – 40 лет, соответствующая ставка дохода на инвестиции равна 10%. 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.

### Производственная задача № 8

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 № 9

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.

По полученным результатам задачи определить рыночную стоимость дома площадью 250 кв. м, с гаражом, но без сада.

### Производственная задача № 10

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 финансирования.

## Производственная задача № 11

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.

Шкала оценивания: балльная.

Критерии оценивания (нижеследующие критерии оценки являются примерными и могут корректироваться):

5 баллов (или оценка «отлично») выставляется обучающемуся, если задача решена верно, с необходимыми пояснениями.

4 баллов (или оценка «хорошо») выставляется обучающемуся, если задача решена с техническими ошибками при сохранении верной логики решения, с необходимыми пояснениями.

3 баллов (или оценка «удовлетворительно») выставляется обучающемуся, если задача решена верно, но не даны пояснения к задаче.

2 баллов (или оценка «неудовлетворительно») 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
<i>Вариант 4:</i>	Уведомление о проведении кадастровой стоимости

Задание: 49 Оценщик - это ...

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

Задание: 50 Оценочная деятельность - это ...

<i>Вариант 1:</i>	Профессиональная деятельность по установлению стоимости материальных и нематериальных объектов с учетом прав на них
<i>Вариант 2:</i>	Профессиональная деятельность по установлению амортизационной стоимости материальных и нематериальных объектов
<i>Вариант 3:</i>	Профессиональная деятельность по установлению остаточной

	стоимости материальных и нематериальных объектов
<i>Вариант 4:</i>	Профессиональная деятельность по установлению аудиторского заключения

Задание: 51 Какие виды стоимости относятся к оценке недвижимости?

<i>Вариант 1:</i>	Рыночная , ликвидационная, инвестиционная, кадастровая
<i>Вариант 2:</i>	Рыночная , ликвидационная, кадастровая
<i>Вариант 3:</i>	Рыночная , кадастровая
<i>Вариант 4:</i>	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 ...

<i>Вариант 1:</i>	когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства
<i>Вариант 2:</i>	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>	$ПВД = S / Ca$
<i>Вариант 3:</i>	$ПВД = S \times (1 / Ca)$
<i>Вариант 4:</i>	$ПВД = 1 / S \times Ca$

Задание: 61 Для определения величины поправок используют следующий метод:

<i>Вариант 1:</i>	анализ парных продаж
<i>Вариант 2:</i>	рынка капитала
<i>Вариант 3:</i>	капитализация дохода
<i>Вариант 4:</i>	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 ...

<i>Вариант 1:</i>	величине рыночной стоимости этого элемента и величине необходимой поправки
<i>Вариант 2:</i>	величине ликвидационной стоимости этого элемента и величине необходимой поправки

<i>Вариант 3:</i>	величине инвестиционной стоимости этого элемента и
<i>Вариант 4:</i>	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.

<i>Вариант 1:</i>	финансовая
<i>Вариант 2:</i>	рыночная
<i>Вариант 3:</i>	экономическая
<i>Вариант 4:</i>	конфиденциальная

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

<i>Вариант 1:</i>	$ДВД = ПВД - П$
<i>Вариант 2:</i>	$ДВД = ПВД / П$
<i>Вариант 3:</i>	$ДВД = ПВД + П$
<i>Вариант 4:</i>	$ДВД = ПВД - 1/П$

Задание: 65 Для определения величины поправок используют следующий метод:

<i>Вариант 1:</i>	регрессионный анализ
<i>Вариант 2:</i>	капитализация дохода
<i>Вариант 3:</i>	рынка капитала
<i>Вариант 4:</i>	отраслевых коэффициентов

Задание: 66 Для определения величины поправок используют следующий метод:

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

Задание: 67 Базовая формула затратного подхода:

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

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

<i>Вариант 1:</i>	физическим износом
<i>Вариант 2:</i>	аварийным износом
<i>Вариант 3:</i>	непрерывным износом
<i>Вариант 4:</i>	моральным износом

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

<i>Вариант 1:</i>	непрерывным износом
<i>Вариант 2:</i>	моральным износом
<i>Вариант 3:</i>	аварийным износом
<i>Вариант 4:</i>	физическим износом

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

<i>Вариант 1:</i>	методе срока жизни
<i>Вариант 2:</i>	методе капитализации
<i>Вариант 3:</i>	методе финансового левириджа
<i>Вариант 4:</i>	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

а	Затратный подход	1	совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
б	Сравнительный подход	2	совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
в	Доходный подход	3	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.

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

Критерии оценивания решения компетентностно-ориентированной задачи (нижеследующие критерии оценки являются примерными и могут корректироваться):

**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.