

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«РЯЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РАДИОТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ В. Ф. УТКИНА»
Кафедра «Государственного, муниципального и корпоративного
управления»

ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ПО ДИСЦИПЛИНЕ
«Управление государственной и муниципальной собственностью»

Направление подготовки
38.03.04 «Государственное и муниципальное управление»

Направленность (профиль) подготовки – Цифровое государственное
управление

Квалификация выпускника – бакалавр

Формы обучения – очная, очно-заочная

Рязань

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Оценочные материалы – это совокупность учебно-методических материалов (контрольных заданий, описаний форм и процедур), предназначенных для оценки качества освоения обучающимися данной дисциплины как части основной образовательной программы.

Цель – оценить соответствие знаний, умений и уровня приобретенных компетенций обучающихся целям и требованиям основной образовательной программы в ходе проведения текущего контроля и промежуточной аттестации.

Формой промежуточной аттестации является экзамен. Промежуточная аттестация проводится в форме экзамена. В билет включается 10 тестовых вопросов и три практико-ориентированных задания открытого типа.

2. ПАСПОРТ ОЦЕНОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины (результаты по разделам)	Код контролируемой компетенции и (или её части)	Вид, метод, форма оценочного мероприятия
1	2	3	4
1.	Тема 1. Государственная собственность в рыночной экономике	ОПК-6.2	Экзамен
2.	Тема 2. Объекты государственной собственности	ОПК-6.2	Экзамен
3.	Тема 3. Система управления государственной собственностью	ОПК-6	Экзамен
4.	Тема 4. Преобразование форм и отношений собственности	ОПК-6.2	Экзамен
5.	Тема 5. Управление использованием государственной собственности	ОПК-6.2	Экзамен
6.	Тема 6. Управление объектами государственной собственности	ОПК-6.2	Экзамен
7.	Тема 7. Организация и методы оценки государственного имущества	ОПК-6.2	Экзамен
8.	Тема 8. Кадровое обеспечение системы управления государственной собственностью	ОПК-6.2	Экзамен

3. ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

Сформированность каждой компетенции в рамках освоения данной дисциплины оценивается по трехуровневой шкале:

- 1) пороговый уровень является обязательным для всех обучающихся по завершении освоения дисциплины;
- 2) продвинутый уровень характеризуется превышением минимальных характеристик сформированности компетенций по завершении освоения дисциплины;
- 3) эталонный уровень характеризуется максимально возможной выраженностью компетенций и является важным качественным ориентиром для самосовершенствования.

Итоговая оценка по дисциплине выставляется по шкале «неудовлетворительно», «удовлетворительно», «хорошо» и «отлично».

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, который не выполнил все предусмотренные задания на уровне порогового.

Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, который выполнил все предусмотренные задания на уровне порогового.

Оценка «хорошо» выставляется студенту, который выполнил все предусмотренные задания на уровне продвинутого.

Оценка «отлично» выставляется студенту, который выполнил все предусмотренные задания на уровне эталонного.

а) описание критериев и шкалы оценивания тестирования:

Шкала оценивания	Критерий
отлично (эталонный уровень)	уровень усвоения материала, предусмотренного программой: процент верных ответов на тестовые вопросы от 85 до 100%
хорошо (продвинутый уровень)	уровень усвоения материала, предусмотренного программой: процент верных ответов на тестовые вопросы от 75 до 84%
удовлетворительно (пороговый уровень)	уровень усвоения материала, предусмотренного программой: процент верных ответов на тестовые вопросы от 65 до 74%
Не удовлетворительно	уровень усвоения материала, предусмотренного программой: процент верных ответов на тестовые вопросы от 0 до 64%

а) описание критериев и шкалы оценивания практических заданий:

Шкала оценивания	Критерий
отлично (эталонный уровень)	Обязательным условием является выполнение всех предусмотренных в течение семестра заданий (на практических работах и при самостоятельной работе)
хорошо (продвинутый уровень)	
удовлетворительно (пороговый уровень)	
Не удовлетворительно	Студент не выполнил всех предусмотренных в течение семестра текущих заданий (на практических работах и при самостоятельной работе)

4. ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ ИЛИ ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Коды компетенций	Результаты освоения ОПОП Содержание компетенций
ОПК-6	Способен использовать в профессиональной деятельности технологии управления государственными и муниципальными финансами, государственным и муниципальным имуществом, закупками для государственных и муниципальных
ОПК-6.2	Использует в профессиональной деятельности технологии управления государственным и муниципальным имуществом

а) типовые тестовые вопросы:

1. К недвижимости (недвижимому имуществу) относятся:

- а) земельные участки;
- б) автотранспорт грузоподъемностью свыше 20 тонн;
- в) воздушные и морские суда;
- г) предприятия;
- д) все вышеперечисленное.**

2. Субъектами права собственности могут быть:

- а) физические лица;
- б) юридические лица;
- в) государственные и муниципальные органы власти;
- г) все вышеперечисленное.**

3. Основанная на законе возможность эксплуатации и хозяйственного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств- это...

(правомочие пользования)

4. Главной отличительной чертой права собственности от иных вещных прав является:

а) наличие у собственника совокупности трех правомочий: права владения, права пользования и права распоряжения;

б) право собственника действовать по своему усмотрению, то есть устранять других лиц от господства над принадлежащим ему имуществом;

в) фактическое обладание собственником имуществом.

5. К специфическим способам возникновения права собственности относятся:

а) конфискация;

б) наследование;

в) реквизиция;

г) национализация;

д) все вышеперечисленное.

6. К первоначальным способам возникновения права собственности относятся:

а) изготовление вещи для себя;

б) реквизиция;

в) клад;

г) наследование;

д) все вышеперечисленное.

7. Моментом возникновения права собственности на недвижимое имущество является **(момент государственной регистрации)**

8. Моментом возникновения права собственности на подлежащее обязательной государственной регистрации движимое имущество является:

а) момент фактического обретения данного имущества;

б) момент государственной регистрации прав на такое имущество;

в) момент государственной регистрации самого имущества.

9. Иск собственника, не владеющего вещью, к лицу, владеющему данной вещью, но не являющемуся ее собственником называется.... **(виндикационный иск)**

10. Иск, содержащий требование собственника об устранении всяких нарушений его права, не связанных с лишением владения называется **(негаторный иск)**

11. Форма управления имуществом государственного казенного предприятия - ... **(оперативное управление)**

12. Федеральное государственное унитарное предприятие может создавать и открывать:

1. Филиалы.

2. Дочерние предприятия.

3. Представительства.

4. Кредитные организации.

13. В случае, если права, удостоверенные ценной бумагой, могут принадлежать названному в ценной бумаге лицу, которое может само осуществлять эти права, или назначить своим приказом другое лицо, такая бумага называется... **(ордерная)**

14. Какие права удостоверяет акция:

1. право хозяйственного ведения имущества общества;
2. право доверительного управления имуществом общества;
3. право собственности акционера на долю имущества общества;
4. **обязательственные права акционера по отношению к обществу.**

15. Возникновение нового АО путем передачи ему в соответствии с передаточным актом всех прав и обязанностей реорганизуемых АО с прекращением деятельности последних признается **(преобразованием)**.

16. Прекращение деятельности АО с передачей всех прав и обязанностей к вновь создаваемым АО в соответствии с разделительным балансом признается **(разделением)**

17. Создание одного или нескольких АО с передачей им в соответствии с разделительным балансом части прав и обязанностей реорганизуемого АО без прекращения деятельности последнего признается **(выделением АО)**

18. Полное товарищество отличается от товарищества на вере тем, что:

1. в нем нет вкладчиков
2. его учредители могут являться только предприниматели
3. **верный ответ 1 и 2.**

19. Исполнительным органом унитарного предприятия является:

1. Орган по управлению имуществом.
2. **Генеральный директор предприятия.**
3. Совет директоров предприятия.
4. Общее собрание трудового коллектива.

20. Какие существенные условия необходимы для заключения гражданско-правового договора:

1. Прямо названные в нормативно-правовых актах как существенные для данного вида договора.
2. **О предмете договора; условия, прямо названные в нормативно-правовых актах как существенные; все условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.**
3. О предмете договора, об ответственности сторон; о моменте вступления договора в правовую силу; условия прямо названные в нормативно-правовых актах как существенные.

21. Участниками хозяйственных товариществ могут быть:

1. физические и/или юридические лица
2. исключительно физические лица
3. **индивидуальные предприниматели и/или коммерческие организации.**

22. К какому виду доходов регионального бюджета относится арендная плата за земли субъекта РФ?

1. **Закрепленные собственные налоговые доходы;**
2. Регулирующие доходы.

3. Доходы от использования муниципального имущества.

23. Укрупненный состав муниципальной собственности в РФ определен:

1. Конституцией РФ.
2. Бюджетным кодексом РФ.
3. ФЗ «О финансовых основах местного самоуправления в РФ»
4. **ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ».**

24. Какой способ управления имуществом обеспечивает единовременное поступление денежных средств?

1. Доверительное управление.
2. Аренда.
3. Передача в хозяйственное ведение.

4. **Продажа.**

25. Какие существуют формы управления пакетами акций, принадлежащих государству?

1. Аренда.
2. Оперативное управление.
3. **Доверительное управление.**
4. Концессия.

26. Оперативное управление имуществом предусматривает:

1. Самостоятельное владение, пользование и распоряжение имуществом.
2. Распоряжение имуществом с согласия собственника.
3. Распоряжение недвижимым имуществом без согласия собственника.
4. **Самостоятельную реализацию произведенной продукции (услуг).**

27. Нормативный акт, обеспечивающий признание и защиту муниципальной собственности в РФ - **(Конституция РФ).**

28. Назовите федеральное имущество, которое может быть передано в государственную собственность субъекта РФ и муниципальную собственность?

1. Средства и имущество ЦБ РФ.
2. **Земля.**
3. Дороги федерального значения.

29. Входят ли в состав муниципальной собственности местные финансы?

1. **Да.**
2. Нет.

30. Приватизация государственной и муниципальной собственности – это

(Возмездное отчуждение государственной и муниципальной собственности в иную собственность).

31. Назовите экономические характеристики земли.

1. Фиксированность.
2. **Низкая ликвидность.**
3. Постоянство местоположения.

б) практико-ориентированные задания открытого типа:

1. Одним из вопросов местного значения поселения является организация теплоснабжения населения. Органы местного самоуправления муниципального района обратились к органам местного самоуправления поселения с предложением о заключении между поселением и муниципальным районом Соглашения о передаче району полномочий поселения по этому вопросу. Может ли быть предметом соглашения передача организации теплоснабжения населения муниципальному району?

Ответ: так как ФЗ 131 ст.15 не допускает передачи полномочий для решения вопросов местного значения другому муниципальному образованию, а предусматривает лишь возможность передачи части полномочий по решению вопросов местного значения, то передать району организацию теплоснабжения нельзя.

2. Десять лет назад, при учреждении предприятию было передано имущество на сумму 2 млн. руб. В настоящее время активы ГУПа увеличились на 40 млн. руб. Кому принадлежат эти доходы и может ли предприятие распоряжаться ими самостоятельно?

Ответ: Согласно ст. 11 Закона о ГУПах имущество унитарного предприятия формируется за счет имущества, закрепленного за ним собственником на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, доходов от его деятельности, иных не противоречащих законодательству источников. Т.о. имущество ГУПа является собственностью государства.

3. Возможно ли, в соответствии с ФЗ "О ГУПах" истребование собственником имущества госпредприятия от добросовестного приобретателя?

Ответ: Согласно п. 4 ст. 20 Закона собственник имущества унитарного предприятия вправе истребовать это имущество из чужого незаконного владения.

4. Как понимать норму ФЗ "О ГУПах" о том, что унитарные предприятия могут быть реорганизованы в форме слияния или присоединения, если их имущество принадлежит одному и тому же собственнику.

Ответ: Реорганизация возможна, если, формы собственности реорганизуемых предприятий одинаковы.

5. Как определяется момент передачи имущества одного унитарного предприятия другому? Когда передача считается законченной?

Ответ: Передача имущества считается состоявшейся с момента государственной регистрации внесенных в устав изменений (п. 4 ст. 29 ФЗ "О ГУПах").

6. Собственник завода, являющегося госпредприятием, дал согласие на продажу некоторой части оборудования, правомерно ли это?

Ответ: Для всех видов унитарных предприятий установлено правило, согласно которому они не вправе распоряжаться своим имуществом, если такое распоряжение лишает их возможности осуществлять деятельность, предмет и цели которой определены уставом. Причем не имеет значения, получено ли разрешение собственника имущества. Сделка, совершенная в обход этого правила, ничтожна (п. 3 ст. 18 ФЗ "О ГУПах").

7. ПАО и Инспекция ФНС по Рязанской области заключили договор купли-продажи нежилого помещения. Данное помещение приобретено Инспекцией для служебных целей. До заключения сделки КУГИ Рязанской области своим распоряжением разрешило Инспекции приобрести упомянутое помещение с условием последующего его закрепления за ней на праве оперативного управления. АО обратился в суд с иском о признании сделки ничтожной и применении последствий ее ничтожности на том основании, что Инспекция ФНС, являющаяся государственным учреждением, не имела

права на приобретение в собственность недвижимости, поскольку совершение такой сделки противоречит целям и предмету ее деятельности. Как должно быть решено дело?

Ответ: За государственными учреждениями имущество закреплено на праве оперативного управления (Ст.296 ГК РФ), собственником является РФ.

8. Унитарное предприятие, занимающееся производством удобрений, было признано банкротом. В рамках конкурсного производства были проведены торги, по итогам которых был заключен договор купли-продажи имущества, вошедшего в конкурсную массу, с собственником предприятия – N-ской областью. От имени собственника выступает орган управления имуществом субъекта Российской Федерации. Другой участник торгов, ООО «Победа», желавший приобрести имущество предприятия для своей хозяйственной деятельности, усомнился в возможности заключения договора купли-продажи с собственником продаваемого имущества в роли покупателя. В этой связи он намерен требовать признания договора купли-продажи недействительным. Дайте правовую оценку описанной ситуации.

Ответ: ГУП владеет имуществом на праве хозяйственного ведения ст. 294. Права собственника регулируются ст.295

9. На земельном участке, закрепленном за федеральным государственным университетом, без получения надлежащих разрешений был возведен один из учебных корпусов. Вновь назначенный ректор поставил перед юристами организации вопрос о легитимации здания и регистрации права собственности на самовольное строение. Мнения юристов разделились. Одни считают, что следует обратиться в суд с иском о признании права собственности на самовольную постройку за учреждением, другие выступают за обращение в суд с иском о признании права собственности Российской Федерации, третьи придерживаются мнения о возможности признания в суде права оперативного управления университета на данное здание. Какой способ узаконивания постройки вы считаете допустимым?

Ответ: Возможно одновременное заявление иска о признании права оперативного управления (ст.222 ГК РФ) учреждением, владеющим правом на земельный участок и требование о признании права государственной собственности.

10. ООО заключило с банком кредитный договор, получив крупную сумму денег на развитие сельскохозяйственного производства. Желая поддержать сельхозпроизводителей, в качестве залогодателя в отношениях с банком выступила N-ская область. В залог было передано здание, находящееся на праве оперативного управления у областного диагностического центра (автономное учреждение). Заемщик не выполнил обязательство по возврату кредита банку. Банк обратился с иском к N-ской области об обращении взыскания на заложенное здание. Юрист департамента имущественных отношений области, представляя ответчика, N-скую область, в суде утверждал, что договор залога является ничтожным, так как область не имела права распоряжаться имуществом, закрепленным за учреждением на праве оперативного управления, поскольку этим имуществом владеет и пользуется самостоятельный субъект гражданского оборота – областное учреждение. В этой связи в обращении взыскания на заложенное имущество ответчик просит отказать. Проанализируйте ситуацию. Какое имущество не может быть передано в залог субъектом государственной собственности?

Ответ: Собственник государственного имущества не может передать в залог имущество, закрепленное на праве оперативного управления за самостоятельным субъектом права – областным учреждением.

11. Ранее право оперативного управления на здание принадлежало муниципальному учреждению. В 2012 году право собственности на здание перешло к субъекту РФ. И тогда

же учредителем учреждения стал являться субъект РФ, в связи с чем были внесены изменения в наименование учреждения. При этом в ЕГРП сохранилась запись о праве оперативного управления на здание за муниципальным учреждением. Сохраняется ли право оперативного управления на здание при смене собственника здания, или для сохранения права оперативного управления необходимо дополнительное распоряжение нового собственника о закреплении здания на праве оперативного управления за государственным учреждением?

Ответ: Смена собственника имущества, переданного на праве оперативного управления субъекту, не является основанием для прекращения соответствующего права (ст. 300 ГК РФ).

12. Исполнение обязательства должника по основному договору по уплате денежных средств в рассрочку было обеспечено залогом имущества. Рыночная стоимость заложенного имущества соответствовала совокупному размеру всех денежных средств, подлежащих уплате должником по основному договору. Через десять месяцев после заключения основного договора и договора залога должник перестал вносить в пользу кредитора денежные средства. Кредитор вынужден был требовать обращения взыскания на заложенное имущество. Должник возражал против обращения взыскания на предмет залога, так как на момент предъявления требования кредитора между размером задолженности по основному договору и стоимостью заложенного имущества отсутствует эквивалентность. Должник осуществлял плату в пользу кредитора десять месяцев. Соответственно, совокупный размер подлежащих уплате по договору денежных средств уменьшился, и стоимость заложенного имущества стала превышать размер задолженности должника по основному договору. Отсутствие эквивалентности исключает удовлетворение требований кредитора об обращении взыскания на заложенное имущество. Решите дело.

Ответ: При выборе конкретного способа обеспечения не используется критерий эквивалентности основного обязательства и обеспечения.

13. В договоре аренды стороны согласовали условие о том, что в случае просрочки со стороны арендатора на сумму арендной платы подлежит начислению неустойка. Арендатор после нескольких месяцев надлежащего исполнения обязательств по договору перестал вносить арендную плату. Арендодатель обратился в суд и иском, требуя взыскать с арендатора задолженность по арендной плате, а также неустойку на сумму задолженности. При рассмотрении дела в суде арендатор возражал против взыскания неустойки. Арендатор представил доказательства того, что невнесение арендной платы было вызвано обстоятельствами, которые не зависели от него. Таким образом, утверждал арендатор, задолженность образовалась не по его вине. Как следствие, привлечение к ответственности в форме неустойки невозможно в связи с отсутствием вины. На приведенные арендатором доводы арендодатель отметил, что условие о неустойке согласовано в договоре аренды в целях обеспечения исполнения обязательств арендатора. Неустойка в таком случае не является ответственностью, а выступает способом обеспечения исполнения обязательств. Применение способов обеспечения исполнения обязательств не связано с наличием или отсутствием вины должника. Является ли вина должника условием, необходимым для применения конкретного способа обеспечения обязательства?

Ответ: Ст.330 ГК РФ – должник не платит, когда не виноват в просрочке, но ст.401 – предприниматель несет ответственность и при отсутствии вины (только форс мажор).

14. Исполнение обязательств заемщика перед банком по договору кредита было обеспечено залогом принадлежащего заемщику автомобиля. Залогодержатель обратился к заемщику с требованием о досрочном исполнении договора кредита. Обосновывая свое

требование, банк указал на нарушение заемщиком как залогодателем правил об отчуждении заложенного имущества, так как заемщик заключил с третьим лицом предварительный договор купли-продажи автомобиля без согласования с банком. Заключив предварительный договор купли-продажи, залогодатель распорядился предметом залога. Заемщик заявил об отказе досрочно исполнять кредитное обязательство. По мнению заемщика, для заключения предварительного договора купли-продажи заложенного имущества не требуется согласие залогодержателя. Заключение предварительного договора не порождает передачу предмета залога в собственность, то есть не порождает отчуждение заложенного имущества. Допускается ли распоряжение имуществом, являющимся предметом действующего залога?

Ответ: Залогодатель вправе пользоваться заложенным имуществом, не вправе отчуждать заложенное имущество без согласия залогодержателя (ст.346 ГК РФ)

15. Для предприятия $\beta = 1,5$. Текущая рыночная цена акции составляет 20 долл., а прибыль на одну акцию в прошлом году – 2 долл.. Величина дивиденда, выплачиваемого в текущем году, составляет 1 долл. на 1 акцию, и ожидается ежегодный рост дивидендов в размере 6%. Считая, что процентная ставка безрискового вложения капитала равна 6%, а средний доход по всему рынку – 9%, необходимо вычислить стоимость собственного капитала с использованием трех моделей. (модель прогнозируемого роста дивидендов, ценовая модель капитальных активов. Модель прибыли на акцию). Отличаются ли результаты? От чего зависит выбор модели.

Ответ: 11%; 10,5%; 10% - результаты отличаются, но расхождения небольшие. Выбор модели зависит от имеющейся информации.

$$1/20 + 0,06 = 11\%$$

$$6 + (9 - 6) * 1,5 = 10,5\%$$

$$2/20 = 10\%$$

16. Стоимость земли, входящей в состав имущественного комплекса ГУПа составляет 100000 долл. Объект собственности приносит постоянный доход в сумме 45000 долл. Анализ сравнимых продаж показывает, что инвесторы ожидают 14% ставку капитализации земли и ставку капитализации улучшений 17%. Оцените стоимость имущественного комплекса для приватизации.

Ответ: 282353 долл.

Доход земли $100000 * 0,14 = 14000$; Доход с улучшений $45000 - 14000 = 31000$; Стоимость улучшений $31000 / 0,17 = 182353$; Стоимость имущественного комплекса $182353 + 100000 = 282353$ долл.

17. По привилегированным акциям предприятия выплачивается ежегодный дивиденд в размере 8 долл., текущая рыночная цена одной акции составляет 100 долл. за акцию. Рассчитать стоимость привилегированных акций. На сколько изменится стоимость акций, если текущая стоимость на рынке увеличится на 10%.

Ответ: Уменьшится на 1

$$8/100 * 100\% = 8$$

$$8/110 * 100\% = 7$$

18. Площадь сдаваемого в аренду офисного здания 1500 кв.м. Арендная ставка 200 долл./кв.м. Простой помещений 10% в год. Эксплуатационные расходы 35 долл./ кв.м. Расходы на обслуживание долга 80 тыс. долл. Собственные средства 120 тыс. долл. Как изменится ставка капитализации для собственных средств, если ПВД упадет на 10%?

Ответ: $PВД_1 = 1500 \cdot 200 = 300000$; $ЭВД = 300000 - 30000 = 270000$; $ЧОД = 270000 - 35 \cdot 1500 = 217500$. Прибыль на собственные средства = $217500 - 80000 = 137500$; $СК = 137500 / 120000 = 1,1458$
 $PВД_2 = 270000$; $СК = 107500 / 120000 = 0,896$
Ставка капитализации уменьшится на 0,104

19. Назовите критерии по которым проводят анализ вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования участка. Представьте их в порядке важности.

Ответ: 1. Физическая возможность; 2. Законодательная разрешенность; 3. Финансовая целесообразность; 4. Максимальная прибыльность.

20. Определить вариант ННЭИ по критерию «максимальная продуктивность».

Участок 30*70 м2 зонирован под жилую или торговую застройку. Аналитик собрал по всем вариантам использования информацию по стоимости застройки, чистому операционному доходу, рыночным ставкам отдачи. Выяснилось, что рыночная ставка капитализации на улучшения – 12%, на землю – 10%.

Стоимость застройки:

Жилой дом - 1200 тыс. долл.

Офисное здание – 950 тыс. долл.

Магазин – 800 тыс. долл.

ЧОД от использования объекта:

Жилой дом - 162 тыс. долл.

Офисное здание – 135 тыс. долл.

Магазин – 1130 тыс. долл.

(Определить остаточную стоимость земли.)

Ответ: ННЭИ данного участка будет его застройка офисным зданием

Доход на улучшения

Жилой дом - 144 тыс. долл.

Офисное здание – 114 тыс. долл.

Магазин – 96 тыс. долл.

Доход на землю

Жилой дом - 18 тыс. долл.

Офисное здание – 21 тыс. долл.

Магазин – 14 тыс. долл.

Остаточная стоимость земли (капитализация 10%)

Жилой дом - 180 тыс. долл.

Офисное здание – 210 тыс. долл.

Магазин – 140 тыс. долл.

21. Государственное унитарное предприятие на протяжении длительного времени сдавало в аренду закрепленный за ним на праве хозяйственного ведения производственные площади, согласовывая свои действия с руководством отраслевого министерства, к ведению которого оно принадлежало. Кроме того, оно участвовало вкладами закрепленного за ним имущества в уставный капитал нескольких десятков дочерних хозяйственных обществ. Прокурор по надзору за исполнением законов на особо режимных объектах предъявил в арбитражный суд иски о применении последствий недействительности указанных сделок как ничтожных. Какие нарушения закона были допущены при совершении этих сделок?

Ответ: п.2 ст.6 ФЗ «о ГУП» Участие в организациях только с согласия собственника.

22. Текущая цена одной обыкновенной акции предприятия составляет 50 долл. Ожидаемый размер дивиденда в следующем году 5 долл. Ежегодный прирост дивидендов

планируется в размере 6%. Рассчитать стоимость собственного капитала. Как изменится стоимость собственного капитала, если ожидаемый размер дивиденда в следующем году вырастет до 6 долл.

Ответ: 16%, Стоимость вырастет на 2%

$$(5/50+0,06)*100=0,16*100=16\%$$

$$(6/50+0,06)*100=0,18*100=18\%$$

23. Участок 50*50 м2 в торговом районе оценен в 160 тыс. долл. По сравнительному подходу. Тенденции развития района показывают, что наиболее перспективное использование – либо магазин розничной торговли, либо офисное здание. Проанализировать данные варианты по критерию максимальной продуктивности, если известно, что общий коэффициент капитализации для магазина составляет 10%, для офиса – 12%, стоимость застройки – 300 тыс. у.е. и 450 тыс. у.е. для магазина и офисного здания соответственно, чистый операционный доход объекта в случае его использования под магазин – 65 тыс. у.е., в случае его использования под офис – 75 тыс. у.е.

Ответ: Вариант ННЭИ для данного земельного участка – строительство магазина.

Капитализированный ЧОД: Магазин $(65/0,1)*100\%=650$; Офис $(75/0,12)*100\%=625$; Остаточная стоимость земли Магазин $650-300=350$; Офис $625-450=175$; Вакантный участок-160

24. Склад может быть сдан по цене, обеспечивающей владельцам 75 тыс. долл. Чистого дохода в год. Владельцы задумали часть складских помещений превратить в офисные и соответственно поднять арендные платежи. Реконструкция будет стоить им приблизительно 125 тыс. долл. И, вероятно, повысит рыночную стоимость объекта, которая ныне составляет 600 тыс. долл. Оценщик рассчитал, что с офисными помещениями годовая арендная плата может быть повышена до 85 тыс. долл, хотя площадь складских помещений и уменьшится. Определить наилучшее и наиболее эффективное использование объекта.

Ответ: ННЭНСИ объекта – текущее.

$$\text{Коэффициент капитализации } -75/600*100\%=12,5\%$$

ЧОД склада с офисом $85/12,5*100\%=680$. Рыночная стоимость объекта склад – 600; склад с офисом $680-125=555$.

25. Текущая цена одной обыкновенной акции предприятия составляет 100 долл. Ожидаемый размер дивиденда в следующем году 5 долл. Ежегодный прирост дивидендов планируется в размере 6%. Рассчитать стоимость собственного капитала. Как изменится стоимость собственного капитала, если ожидаемый размер дивиденда в следующем году вырастет до 6 долл.

Ответ: 11%. Стоимость вырастет на 1%

$$(5/100+0,06)*100=0,11*100=11\%$$

$$(6/100+0,06)*100=0,12*100=12\%$$

Оператор ЭДО ООО "Компания "Тензор"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СОГЛАСОВАНО

ФГБОУ ВО "РГРТУ", РГРТУ, Перфильев Сергей Валерьевич,
Заведующий кафедрой ГМКУ

Простая подпись