



Федеральное агентство по рыболовству
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Калининградский государственный технический университет»
(ФГБОУ ВО «КГТУ»)

УТВЕРЖДАЮ
Начальник УРОПС

Фонд оценочных средств
(приложение в рабочей программе модуля)
«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

основной профессиональной образовательной программы бакалавриата
по направлению подготовки

38.03.01 ЭКОНОМИКА
Профиль программы
«ПРИКЛАДНАЯ ЭКОНОМИКА»

ИНСТИТУТ
РАЗРАБОТЧИК

отраслевой экономики и управления
кафедра экономики и финансов

1 РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 1 – Планируемые результаты обучения по дисциплинам (модулям), соотнесенные с установленными индикаторами достижения компетенций

Код и наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Дисциплины	Результаты обучения (владения, умения и знания), соотнесенные с компетенциями/индикаторами достижения компетенции
ПК-8: Способен определить стоимости движимого имущества (включая машины и оборудование, отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичные им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин	ПК-8.2: Определяет стоимость недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры	Оценка недвижимости	<p><u>Знать:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - теоретические основы и закономерности образования стоимости объектов недвижимого имущества; - критерии оценки качества этих объектов, надёжности, конкурентоспособности и других характеристик, определяющих в конечном итоге стоимость; <p><u>Уметь:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - разбираться в классификации и особенностях идентификации объектов недвижимого имущества и состава прав в отношении объектов недвижимого имущества; <p><u>Владеть:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - базовыми подходами, методами и инструментами, используемыми для оценки объектов недвижимого имущества;

2 ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПОЭТАПНОГО ФОРМИРОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ) И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

2.1 Для оценки результатов освоения дисциплины используются:

- оценочные средства текущего контроля успеваемости;
- оценочные средства для промежуточной аттестации по дисциплине.

2.2 К оценочным средствам текущего контроля успеваемости относятся:

- тестовые задания по отдельным темам;
- задания для практических занятий.

2.3 К оценочным средствам для промежуточной аттестации по дисциплине, проводимой в форме экзамена, соответственно относятся:

- вопросы для экзамена.

3 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ

3.1 Тестовые задания используются для оценки освоения тем дисциплины студентами всех форм обучения (Приложение № 1). Тестирование проводится как форма самостоятельной работы студентов всех форм обучения.

Тестовое задание предусматривает выбор правильного ответа (или нескольких вариантов ответа) на поставленный вопрос из предлагаемых вариантов ответа.

Тестирование производится методом случайной выборки (15 вопросов в итоговом тестовом задании) в системе тестирования «INDIGO». Оценка по результатам тестирования зависит от уровня освоения студентом тем дисциплины и соответствует следующему диапазону (%):

- от 0 до 55 – неудовлетворительно;
- от 56 до 70 – удовлетворительно;
- от 71 до 85 – хорошо;
- от 86 до 100 – отлично.

Положительная оценка выставляется студенту при получении от 56 до 100% верных ответов.

3.2 В приложении № 2 приведены типовые задания для проведения практических занятий, предусмотренных рабочей программой дисциплины, а также типовые контрольные задания.

Положительная оценка по ним ставится при выполнении студентом задания и защиты у преподавателя ведущего практические занятия. Неудовлетворительная оценка выставляется, если студент не выполнил и не «защитил» предусмотренные рабочей программой дисциплины практические задания.

4 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

4.1 Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в форме экзамена. К экзамену допускаются студенты:

- положительно аттестованные по результатам освоения дисциплины в течение семестра.

4.2 В приложении № 3 приведены экзаменационные вопросы по дисциплине.

Экзаменационный билет содержит два экзаменационных вопроса.

4.3 Экзаменационная оценка («отлично», «хорошо», «удовлетворительно» или «неудовлетворительно») является экспертной и зависит от уровня освоения студентом тем

дисциплины.

При промежуточной аттестации по дисциплине учитываются оценки студента по тестированию, выполнению практических работ и контрольных заданий.

Критерии оценивания экзамена по дисциплине:

Универсальная система оценивания результатов обучения включает в себя системы оценок: 1) «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно»; 2) «зачтено», «не зачтено»; 3) 100 - балльную (процентную) систему и правило перевода оценок в пятибалльную систему (табл. 2)

Таблица 2 – Система оценок и критерии выставления оценки

Система оценок Критерий	2	3	4	5
	0-40%	41-60%	61-80 %	81-100 %
	«неудовлетворительно»	«удовлетворительно»	«хорошо»	«отлично»
	«не зачтено»	«зачтено»		
1 Системность и полнота знаний в отношении изучаемых объектов	Обладает частичными и разрозненными знаниями, которые не может научно-корректно связывать между собой (только некоторые из которых может связывать между собой)	Обладает минимальным набором знаний, необходимым для системного взгляда на изучаемый объект	Обладает набором знаний, достаточным для системного взгляда на изучаемый объект	Обладает полной системой знаний и системным взглядом на изучаемый объект
2 Работа с информацией	Не в состоянии находить необходимую информацию, либо в состоянии находить отдельные фрагменты информации в рамках поставленной задачи	Может найти необходимую информацию в рамках поставленной задачи	Может найти, интерпретировать и систематизировать необходимую информацию в рамках поставленной задачи	Может найти, систематизировать необходимую информацию, а также выявить новые, дополнительные источники информации в рамках поставленной задачи
3. Научное осмысление изучаемого явления, процесса, объекта	Не может делать научно корректных выводов из имеющихся у него сведений, в состоянии проанализировать только некоторые из	В состоянии осуществлять научно корректный анализ предоставленной информации	В состоянии осуществлять систематический и научно корректный анализ предоставленной информации,	В состоянии осуществлять систематический и научно-корректный анализ предоставленной информации, вовлекает в

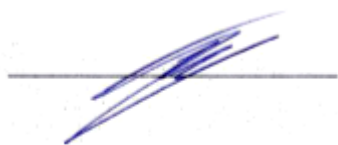
Система оценок Критерий	2	3	4	5
	0-40%	41-60%	61-80 %	81-100 %
	«неудовлетворительно»	«удовлетворительно»	«хорошо»	«отлично»
	«не зачтено»	«зачтено»		
	имеющихся у него сведений		вовлекает в исследование новые релевантные задаче данные	исследование новые релевантные поставленной задаче данные, предлагает новые ракурсы поставленной задачи
4. Освоение стандартных алгоритмов решения профессиональных задач	В состоянии решать только фрагменты поставленной задачи в соответствии с заданным алгоритмом, не освоил предложенный алгоритм, допускает ошибки	В состоянии решать поставленные задачи в соответствии с заданным алгоритмом	В состоянии решать поставленные задачи в соответствии с заданным алгоритмом, понимает основы предложенного алгоритма	Не только владеет алгоритмом и понимает его основы, но и предлагает новые решения в рамках поставленной задачи

5 СВЕДЕНИЯ О ФОНДЕ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ И ЕГО СОГЛАСОВАНИИ

Фонд оценочных средств для аттестации по дисциплине «Оценка недвижимости» представляет собой компонент основной профессиональной образовательной программы бакалавриата по направлению подготовки 38.03.01 Экономика (профиль «Прикладная экономика»).

Фонд оценочных средств рассмотрен и одобрен на заседании кафедры экономики и финансов (протокол № 6 от 26.04.2022 г.)

Заведующий кафедрой



А.Г. Мнацаканян

ТИПОВЫЕ ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Вариант 1

1. Цель оценки недвижимости это:

- а) определение одного из видов стоимости объекта недвижимости;
- б) передача прав на объект недвижимости;
- в) наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости.

2. Слово «стоимость» имеет много значений, но наиболее общее из них следующее:

- а) цена, за которую что-то продано;
- б) ценность какого-либо объекта как средства достижения цели;
- в) мера того, сколько гипотетический покупатель готов заплатить за объект.

3. Всегда требует отдельной оценки стоимости земли:

- а) метод прямого сравнения продаж;
- б) затратный подход;
- в) доходный подход;

4. Синонимом понятия «стоимость в «обмене» из ниже приведенных определений является:

- а) субъективная стоимость;
- б) стоимость для конкретного пользователя;
- в) рыночная стоимость.

5. Стоимость замещения и стоимость воспроизводства – это:

- а) одинаковые понятия
- б) разные понятия
- в) одинаковые или разные, в зависимости от ситуации.

6. Подходы к оценке недвижимости имеют название:

- а) рыночный, инвестиционный, основанный на активах;
- б) сравнительный, доходный, рыночный;
- в) сравнительный, доходный, затратный.

7. Ставка дохода на инвестиции в недвижимость это:

- а) процентное отношение цены продажи к доходу;
- б) процентное отношение чистого дохода к вложенному капиталу;
- в) процентное отношение вложенного капитала к цене продажи.

8. Для оценки какого из типов недвижимости в наибольшей степени соответствует подход сравнительного анализа продаж:

- а) индивидуальные жилые здания;
- б) почта;
- в) школа.

9. Ставка (коэффициент) капитализации рассчитывается как:

- а) деление цены продажи на величину чистого операционного дохода;
- б) деление чистого операционного дохода на цену продажи;
- в) умножение валового рентного мультипликатора на цену продажи;

10. Валовой рентный мультипликатор рассчитывается путем деления

- а) цены продажи на доход
- б) чистого операционного дохода на цену продажи
- в) действительного валового дохода на цену продажи.

11. После подбора объекта – аналога оценщик вносит поправки

- а) в цену объекта-аналога
- б) в цену оцениваемого объекта
- в) поправки на дату продажи в цену объекта-аналога, а остальные поправки в цену оцениваемого объекта.

12. Правильный перечень вносимых корректировок при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости:

- а) площадь, время продажи, местоположение, условия финансирования
- б) условия финансирования, время сделки, местоположение, физические различия
- в) площадь, назначение, местоположение, торговая скидка.

13. При нестабильном потоке доходов, приносимых объектом недвижимости основным методом оценки является

- а) метод прямой капитализации
- б) метод дисконтирования денежных потоков
- в) метод избыточного дохода.

14. В принцип наилучшего и наиболее эффективного использования не входит вариант

- а) устраивающий конкретного инвестора
- б) экономически целесообразный
- в) физически осуществимый.

15. Рыночная стоимость объекта недвижимости может быть меньше его

- а) инвестиционной стоимости
- б) залоговой стоимости
- в) ликвидационной стоимости.

Вариант 2

1. Рынок недвижимости это:

- а) несовершенный рынок;
- б) локальный рынок;
- в) совершенный рынок.

2. Из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

- а) полезность;
- б) дефицитность;
- в) возраст;

3. Подходы к оценке недвижимости имеют название:

- а) рыночный, инвестиционный, основанный на активах;
 - б) сравнительный, доходный, рыночный;
 - в) сравнительный, доходный, затратный.
4. Стоимость в пользовании может быть охарактеризована как:
- а) объективная стоимость;
 - б) наиболее вероятная цена;
 - в) инвестиционная стоимость;
5. Рыночная стоимость объекта недвижимости, приобретенного с привлечением кредита, определяется исходя из:
- а) текущей стоимости денежных потоков и текущей стоимости перепродажи (реверсии);
 - б) текущей стоимости перепродажи (реверсии);
 - в) текущего остатка ипотеки;
6. Чем выше процентная ставка и (или) короче срок амортизации кредита, тем:
- а) меньше обязательный периодический платеж;
 - б) больше обязательный периодический платеж.
7. При определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж поправки вносятся:
- а) в цены сопоставимых объектов с учетом их отличий от оцениваемого объекта;
 - б) в итоговую стоимость оцениваемого объекта.
8. Коэффициент, который используется при пересчете будущих потоков доходов в текущую стоимость при дисконтировании называется:
- а) коэффициент реверсии;
 - б) ставка процента;
 - в) ставка дисконта.
9. При вложении собственных и привлеченных средств инвестор в общем случае рассчитывает на получение:
- а) текущих доходов от объекта;
 - б) дохода от перепродажи объекта;
 - в) дохода от возрастания стоимости объекта в течение времени.
10. Использование сравнительного подхода при оценке недвижимости осуществляется:
- а) когда существует достоверная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов
 - б) по согласованию с заказчиком
 - в) по желанию оценщика.
11. Потенциальный валовой доход – это:
- а) доход, который можно получить при 100%-ном использовании объекта без учета всех потерь и расходов
 - б) доход, получаемый от объекта, который не включается в арендную плату
 - в) доход, получаемый при полном функционировании объекта минус потери от смены арендаторов и неплатежей арендаторов.
12. Метод дисконтирования денежных потоков основывается на экономическом принципе:
- а) замещения

- б) ожидания
- в) предельной производительности.

13. При нестабильном потоке доходов, генерируемых объектом оценки основным методом оценки его стоимости, является

- а) метод прямой капитализации
- б) метод остаточной стоимости
- в) метод избыточного дохода.

14. Метод капитализации дохода (земельной ренты) относится к

- а) затратному подходу
- б) сравнительному подходу
- в) доходному подходу.

15. На экономическом принципе замещения основывается:

- а) метод дисконтирования денежных потоков
- б) метод сравнения продаж
- в) метод предполагаемого использования.

Вариант 3

1. Требуется выделение земельного участка из состава единого объекта недвижимости и отдельной оценки стоимости земли:

- а) метод прямого сравнения продаж;
- б) затратный подход;
- в) доходный подход.

2. Не является подходом к оценке недвижимости:

- а) наилучшего и наиболее эффективного использования;
- б) сравнительный;
- в) доходный;

3. Стоимость объекта недвижимости, затраты на его создание и цена объекта недвижимости – это:

- а) одинаковые по смыслу понятия;
- б) разные понятия;
- в) разные или одинаковые, в разных ситуациях.

4. Затратный подход к оценке недвижимости предполагает расчет трех видов износа:

- а) физический износ, функциональный износ, внешний износ;
- б) неустранимый физический износ, устранимое устаревание; устранимое устаревание по местоположению;
- в) физический износ, моральный износ, устранимое устаревание.

5. Чем выше коэффициент капитализации, тем рыночная стоимость объекта недвижимости:

- а) больше;
- б) меньше;
- в) нельзя сказать определенно.

6. Коэффициент капитализации для зданий рассчитывается как:

- а) сумма ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала;

- б) сумма ставки дохода на инвестиции и ставки инфляции;
в) сумма всех рисков, связанных с владением недвижимостью.
7. Чем выше процентная ставка и (или) короче срок амортизации кредита, тем:
а) меньше обязательный периодический платеж;
б) больше обязательный периодический платеж.
8. Чем благоприятнее условия кредита при финансировании недвижимости, тем:
а) более высокую цену будет стремиться получить продавец;
б) на более высокую цену согласен покупатель;
в) цена не зависит от этого параметра.
9. Термины «стоимость замещения» и «стоимость воспроизводства»
а) являются синонимами;
б) имеют разный смысл и содержание
в) имеют одинаковый или разный смысл в зависимости от ситуации.
10. Процентная ставка, которая используется для пересчета величины годового дохода от использования объекта недвижимости в его рыночную стоимость, называется:
а) безрисковой ставкой дохода
б) нормой возмещения капитала
в) коэффициентом капитализации.
11. Формула, используемая для расчета стоимости объекта недвижимости методом капитализации дохода, выглядит как:
а) $\text{Стоимость} = \text{Доход} : \text{Ставка капитализации}$
б) $\text{Стоимость} = \text{Доход} \times \text{Ставка капитализации}$
в) $\text{Стоимость} = \text{Восстановительная Стоимость} - \text{Износ}$.
12. Метод предполагаемого использования относится к
а) затратному подходу
б) сравнительному подходу
в) доходному подходу.
13. Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:
а) чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке;
б) если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне;
в) если он вдали от транспортных сетей.
14. Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на принципе:
а) сбалансирования;
б) ожидания;
в) замещения.
15. После подбора объекта – аналога оценщик вносит поправки
а) в цену объекта-аналога
б) в цену оцениваемого объекта
в) поправки на дату продажи в цену объекта-аналога, а остальные поправки в цену оцениваемого объекта.

ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

Практическое занятие 1

Тема: Основы оценки объектов недвижимого имущества

Форма занятия: семинар.

План занятия:

1. Опрос по материалам лекций.
2. Заслушивание и обсуждение докладов (продолжительность доклада – 5 мин., обсуждение – 5 мин.).
3. Работа с тестом.

Вопросы:

1. Основные понятия и терминология оценки.
2. Классификация объектов недвижимого имущества.
3. Подходы к оценке недвижимого имущества.
4. Анализ рынка.
5. Наилучшее наиболее эффективное использование объектов недвижимого имущества.

Задача 1

Банк выдает кредиты под покупку недвижимости на следующих условиях:

ипотечная постоянная – 18%

коэффициент покрытия долга – 1,25

отношение величины кредита к стоимости – 75%

Какова общая ставка капитализации и ставка капитализации для собственных средств?

Задача 2

Клиент собирается купить автостоянку. Он полагает, что может сдать стоянку в аренду на 10 лет за 2000 долл. в год. Арендный платеж будет вноситься в конце каждого года, он также считает, что сможет в конце 10-го года продать недвижимость за 40000 долл. Какую цену следует заплатить клиенту за недвижимость, чтобы получить доход от инвестиций в 15%.

Практическое занятие 2

Тема: Ценообразование в строительстве объектов недвижимого имущества

Форма занятия: семинар.

План занятия:

1. Опрос по материалам лекций.
2. Заслушивание и обсуждение докладов (продолжительность доклада – 5 мин., обсуждение – 5 мин.).
3. Работа с тестом.

Вопросы:

1. Понятие цены и стоимости.
2. Основные ценообразующие факторы.
3. Учет затрат на строительство.
4. Рыночные факторы.
5. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования.

Задача 1

Фирма сдаёт помещения в аренду. Площадь помещения 200 кв. м. У фирмы пустовали помещения в течение года: 40 кв. м. в течении двух месяцев и 20 кв. м. в течении одного месяца. Найти коэффициент недогрузки

Задача 2

Стоимость здания, в котором произошёл пожар составляет 5 млн.у.е. Сумма ущерба от пожара составила 500 тыс. у.е.. Определите сумму, которую возместит страховая компания, если по условиям договора страхования страховая сумма равна 4 млн.у.е.

Практическое занятие 3

Тема: Практика оценки жилых, производственных и коммерческих объектов недвижимого имущества

Форма занятия: семинар.

План занятия:

1. Опрос по материалам лекций.
2. Заслушивание и обсуждение докладов (продолжительность доклада – 5 мин., обсуждение – 5 мин.).
3. Работа с тестом.

Вопросы:

1. Рыночная стоимость как база оценки.
2. Методы определения физического, функционального и внешнего износа. Определение совокупного (накопленного) износа.
3. Затратный подход к оценке.

4. Сравнительный подход к оценке.
5. Доходный подход к оценке.
6. Практическая работа по оценке объекта недвижимого имущества.

Задача 1

На земельном участке общей площадью 1 200 кв. м расположено новое административное 2-х этажное здание общей площадью 3 000 кв. м. Полезная площадь здания составляет 2250 кв. м. Необходимо рассчитать стоимость земельного участка, если известно, что среднерыночная арендная ставка для такого рода помещений составляет 200 долл. США за 1 кв. м в год, а величина операционных расходов 30 долл. США за 1 кв. м общей площади в год. Время необходимое для поиска арендаторов - 1,5 месяца. Стоимость строительства аналогичных зданий составляет 550 долл. США за 1 кв. м общей площади. Ставка дисконтирования - 16% Возмещение инвестиций осуществляется по методу Ринга, или прямолинейному возврату инвестиций.

Задача 2

Необходимо оценить промышленное здание с железнодорожным подъездом (веткой), полностью огороженное, с одной загрузочной дверью. При анализе были выявлены следующие продажи:

1. Объект продан в этом году по цене 195 тыс. долл., имеет железнодорожную ветку;
2. Объект продан год назад за 180 тыс. долл., имеет железнодорожную ветку и две загрузочные двери;
3. Объект продан в этом году за 195 тыс. долл., полностью огорожен.

Известно, что железнодорожная ветка стоит 1500 долл.; загрузочная дверь - 1000 долл.; ограждение - 5000 долл. Прирост стоимости составляет 5% в год.

Задача 3

Определить чистый операционный доход владельца объекта недвижимости при наличии следующих исходных данных:

- общая площадь объекта 1300 м²;
- площадь, занятая собственником 90 м²;
- арендная площадь 1200 м², из них 300 м² сданы в аренду на 10 лет по ставке 350 у.е. за м² (контрактная арендная плата);
- рыночная арендная ставка - 360 у.е. за м²;
- платежи по договору страхования 1950 у.е.;
- расходы на управление составляют 5% от действительного валового дохода;
- коммунальные платежи 7700 у.е.;

- расходы на уборку помещений 4500 у.е.;
- затраты на техническое обслуживание 3300 у.е.;
- стоимость очередной замены дверных проемов составляет 5000 у. е., замена необходима через 7 лет;
- депозитная ставка надежного банка 12%;
- норма потерь от недозагрузки 10%;
- норма потерь от неплатежей 3%;
- налоговые платежи - 4600 у. е.;
- доход от прачечной составляет 0 у. е. в год.

В расчете необходимо учитывать, что финансирование объекта осуществлялось с использованием заемных средств: кредит (самоамортизирующийся) на сумму - 80000 у.е. под 12% годовых на 25 лет. В случае расторжения договора аренды штраф составит 65000 у.е. Норма отдачи на капитал, необходимая для оценки выгод от расторжения договора аренды, равна 15%.

Задача 4

Два года назад был куплен участок под строительство индивидуального жилого дома за 20 000 долл. Дом был построен за 55 000 долл., но прекрасно вписался в среду, где соседние дома стоили от 80 000 долл. до 90 000 долл. Соседние дома сдавались в аренду по ставкам от 669 до 759 долларов в месяц соответственно, новый дом предполагалось сдать за 719 долл. в месяц. Через полгода после завершения строительства дома была изменена схема движения транспорта в этом районе, после чего улица стала менее привлекательной для проживания в односемейных домах. Продать дом по первоначальной рыночной стоимости не удалось и за 15 месяцев. Тогда дом был сдан в аренду за 644 долл. в месяц, что соответствовало арендным ставкам для аналогичных домов после изменения схемы движения.

Определить:

- 1) валовой рентный мультипликатор, соответствующий новому дому;
- 2) вероятную первоначальную рыночную стоимость дома;
- 3) величину потерь в стоимости дома из-за изменения маршрута движения транспорта.

Задача 5

Оценить влияние финансового леввереджа на ставку дохода на собственный капитал инвестора, который рассматривает возможность покупки объекта недвижимости стоимостью – 2 700 000 у.е. Инвестор рассчитывает взять кредит на 10 лет на сумму 2 500 000 у.е. под

15% годовых с ежемесячными платежами. Ожидается, что чистый операционный доход от этого объекта составит 500 000 тыс. долларов.

Определить, является ли данный финансовый левередж положительным? Будет ли левередж положительным, если ставка по кредиту измениться до 12%?

ВОПРОСЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ (ЭКЗАМЕН) ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

1. Необходимость, объекты и цели оценки имущества предприятия в современных условиях.
2. Основные принципы оценки имущества предприятия.
3. Международные стандарты оценки. Виды стоимости, используемые в оценке имущества предприятия.
4. Правовое регулирование оценочной деятельностью в Российской Федерации.
5. Анализ внешней информации, используемой в процессе оценки имущества предприятия.
6. Основные направления подготовки внутренней информации для оценки имущества предприятия.
7. Использование в оценке имущества предприятия функций сложного процента: «будущая стоимость денежной единицы» и «текущая стоимость денежной единицы».
8. Использование в оценке имущества предприятия функций сложного процента: «текущая стоимость аннуитета» и «периодический взнос в погашение кредита».
9. Использование в оценке имущества предприятия функций сложного процента: «будущая стоимость аннуитета» и «периодический взнос в фонд накопления».
10. Экономическое содержание доходного подхода к оценке имущества предприятия. Его преимущества и недостатки.
11. Общая характеристика оценки имущества предприятия методом капитализации дохода.
12. Ставка капитализации и методы её расчёта при оценке имущества предприятия.
13. Общая характеристика оценки имущества предприятия методом дисконтированных денежных потоков.
14. Основные этапы оценки денежных потоков в прогнозный период при использовании метода дисконтированных денежных потоков.
15. Расчёт величины стоимости имущества предприятия в послепрогнозный период.
16. Определение ставки дисконтирования по модели оценки капитальных активов.
17. Определение ставки дисконтирования кумулятивным методом.
18. Определение ставки дисконтирования по модели средневзвешенной стоимости

капитала.

19. Экономическое содержание сравнительного подхода к оценке имущества предприятия. Его преимущества и недостатки.

20. Основные этапы оценки имущества предприятия методами компании-аналога и сделок.

21. Понятие и виды оценочных мультипликаторов.

22. Процедура составления списка предприятий аналогов, критерии отбора и роль финансового анализа.

23. Экономическое содержание имущественного (затратного) подхода к оценке предприятия. Его преимущества и недостатки. Экономическое содержание и основные этапы оценки имущества предприятия методом чистых активов.

24. Оценка недвижимости предприятия методом капитализации дохода.

25. Оценка чистого операционного дохода от вложений в недвижимость.

26. Определение коэффициента капитализации (ставки капитализации) при оценке недвижимости предприятия.

27. Оценка недвижимости предприятия методом сравнения продаж.

28. Сущность и виды поправок, используемых при оценке недвижимости методом сравнения продаж.

29. Экономическое содержание затратного подхода к оценке недвижимости предприятия. Его преимущества и недостатки.

30. Оценка стоимости земельного участка. Метод остатка для земли.

31. Оценка восстановительной стоимости зданий и сооружений при использовании затратного метода.

32. Понятие и оценка физического, функционального и внешнего износа объектов недвижимости.

33. Понятие и классификация нематериальных активов. Оценка нематериальных активов на основе доходного подхода. Метод «избыточных прибылей».

34. Использование затратного и сравнительного подходов для оценки нематериальных активов.

35. Оценка имущества предприятия методом ликвидационной стоимости.

36. Оценка контрольных и неконтрольных пакетов акций. Премия за контрольный характер и скидки на неконтрольный характер и низкую ликвидность.

37. Сравнительная характеристика доходного, сравнительного и имущественного подходов к оценке имущества предприятия.

38. В каких операциях с объектами недвижимости не допускается использование иностранных инвестиций.
39. Что такое сервитут.
40. Что относится к объектам недвижимости, отличительные признаки объекта недвижимости от любого другого объекта.