**ПЗ№2. Временная оценка недвижимости.**

**Задание№1.**

Плюс/Минус. Прочитайте утверждения и поставьте, + если вы согласны с утверждением и – если не согласны.

**Исходные данные**

1. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
2. Метод сравнения продаж и Метод капитализации земельной ренты в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка.
3. Количество лет, прошедших со времени создания объекта недвижимости, это срок службы.
4. Правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются: Федеральным законом, Нормативными правовыми актами Правительства РФ, Нормативными правовыми актами субъектов РФ
5. Для установления ипотеки имущество должно принадлежать залогодателю на праве оперативного управления

**Задание№2.**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. **Доходный подход** | А. один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, базирующийся на определении стоимости издержек на воспроизводство или замещение объекта с учетом всех видов износа. |
| 2. **Аннуитет** | B. один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, включающий метод дисконтированных денежных потоков, основанный на определении текущей стоимости ожидаемых будущих доходов от объекта недвижимости, и метод прямой капитализации годового дохода. |
| 3. **Недвижимость** | С. это имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано. |
| 4. **Затратный подход** | D. земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. |
| 5. **Движимое имущество** | E. Серия равновеликих платежей, получаемых или выплачиваемых через равные периоды времени в течение определенного срока. Различают обычный аннуитет, при котором выплаты производятся в конце каждого периода времени, и авансовый аннуитет, платежи по которому осуществляются в начале каждого периода времени. |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| A | B | C | D | E |
|  |  |  |  |  |

**Задание№3.**

**Исходные данные**

Какова величина ежегодного взноса в погашение кредита

15000 тыс. руб., предоставленного на 5 лет под 10% годовых.

**Решение:**

**Взнос на амортизацию денежной единицы** - это регулярный пери-

одический платеж в погашение приносящего доход кредита. **Амортизация** –

это процесс погашения долга в течении времени. Величина амортизации де-

нежной единицы показывает, каким будет обязательный периодический платеж по кредиту, включающий проценты и выплату основной суммы, позволяющий погасить кредит в течение установленного срока:

**Задание№4**

**Исходные данные:**

Какую одинаковую сумму необходимо 5 раз внести на

пополняемый депозит под 8% годовых, чтобы накопить 1700 тыс. руб.?

**Задание№5**

**Исходные данные:**

В течение 8 лет недвижимость будет приносить доход в размере 2 000 тыс. руб. Ставка доходности – 14% годовых. В конце 8-го года объект недвижимости будет продан за 11 000 тыс.руб. Определить его текущую стоимость.

**Решение:**

Текущая стоимость единичного аннуитета.

**Контрольные вопросы**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вопрос** | **Варианты ответов** | **ответ** | **Источник** |
| 1. 1.Может ли оценщиком быть использована информация о событиях,   произошедших после даты оценки? | 1) не может  2) может только для подтверждения тенденций, сложившихся на  дату оценки  3) может только для подтверждения тенденций, сложившихся на  дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует  сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки  4) может только в том случае если использование указанной  информации влияет на величину рыночной или иной стоимости,  определяемой в процессе оценки | **3** | Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г.  N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие  понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО  N 1)» |
| 2. Что в соответствии с федеральным стандартом является результатом  оценки? | 1) итоговая величина стоимости объекта оценки  2) отчет об оценке объекта оценки  3) стоимость объекта оценки, определенная при проведении оценки в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности  4) отчет об оценке объекта оценки,  относительно итоговой величины стоимости |  |  |
| 3. Какая  стоимость  в соответствии  определяется для целей залога? | 1) залоговая стоимость  2) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение может определяться залоговая стоимость  3) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку  в дополнение инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости  4) только рыночная стоимость |  |  |
| 4. Какие походы к оценке в соответствии с фсо используется при определении инвестиционной стоимости? | 1) доходный  2) доходный и затратный  3) доходный и сравнительный  4) сравнительный, доходный, затратный |  |  |
| 5. Чем могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов  гражданских прав? | 1) решением собственника объекта гражданских прав  2) законом или в установленном законом порядке  3) только законом  4) только судом |  |  |
| 6. Заведомо ложные заключение или показание эксперта, показание  специалиста относительно стоимости объекта  оценки могут  наказываться: | I. Штрафом  II. Обязательными работами  III. Исправительными работами  IV. Арестом  1) I, II  2) I, III  3) IV  4) все перечисленное |  |  |

**Тест**

Найдите один правильный ответ.

**1.Сложный процент – это…**

А) процесс приведения текущей стоимости денег к их будущей стоимости, при условии что сумма удерживается на счету в течении определенного времени;

Б) процесс начислений, как на основную сумму, так и на невыплаченные проценты, начисленные на предыдущий период;

В) процесс привидения денежных поступлений от инвестиций к их текущей стоимости;

Г) процесс начислений на основную сумму депозита;

**2. Фактор фонда возмещения – это…**

А) норма погашения основной суммы кредита;

Б) регулярный периодический платеж в погашение приносящего доход кредита;

В) процесс погашения долга в течении времени;

Г) верного ответа нет.

**3. Определить приведенную к настоящему времени стоимость дохода, величина которого известна в будущем при заданном периоде времени и процентной ставке, позволяет функция:**

А)сложный процент

Б)будущая стоимость аннуитета

В) периодический взнос на накопление фонда

Г)дисконтирование

Д) текущая стоимость аннуитета

Е) периодический взнос на погашение кредита

**4 Утверждение о том, что в денежном потоке в виде авансового аннуитета число периодов накопления и количество платежей совпадает:**

А)верно

Б) неверно

**5. Утверждение о том, что функция «Дисконтирование» и «Сложный процент» находятся в обратной зависимости:**

А) верно

Б) неверно

**6.Дополните утверждение.**

Риск – это возможность того, что……