**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:

$$PMT= PV\*\frac{i}{1-\frac{1}{\left(1+i\right)^{n}}}$$

**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.

$$PV=PMT\* \frac{1-\frac{1}{\left(1+i\right)^{n}}}{i}$$

**Контрольные вопросы**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вопрос** | **Варианты ответов** | **ответ** | **Источник** |
| 1. 1.Может ли оценщиком быть использована информация о событиях,

произошедших после даты оценки? | 1) не может2) может только для подтверждения тенденций, сложившихся надату оценки3) может только для подтверждения тенденций, сложившихся надату оценки, в том случае, когда такая информация соответствуетсложившимся ожиданиям рынка на дату оценки4) может только в том случае если использование указаннойинформации 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 "Общиепонятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСОN 1)» |
| 2. Что в соответствии с федеральным стандартом является результатомоценки? | 1) итоговая величина стоимости объекта оценки2) отчет об оценке объекта оценки3) стоимость объекта оценки, определенная при проведении оценки в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности4) отчет об оценке объекта оценки,относительно итоговой величины стоимости |  |  |
| 3. Какаястоимостьв соответствииопределяется для целей залога? | 1) залоговая стоимость2) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение может определяться залоговая стоимость3) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценкув дополнение инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости4) только рыночная стоимость |  |  |
| 4. Какие походы к оценке в соответствии с фсо используется при определении инвестиционной стоимости? | 1) доходный2) доходный и затратный3) доходный и сравнительный4) сравнительный, доходный, затратный |  |  |
| 5. Чем могут быть введены ограничения оборотоспособности объектовгражданских прав? | 1) решением собственника объекта гражданских прав2) законом или в установленном законом порядке3) только законом4) только судом |  |  |
| 6. Заведомо ложные заключение или показание эксперта, показаниеспециалиста относительно стоимости объектаоценки могутнаказываться: | I. ШтрафомII. Обязательными работамиIII. Исправительными работамиIV. Арестом1) I, II2) I, III3) IV4) 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……