

Контрольная. Всего заданий: 16

Срок выполнения – 5 мин.

Для **всех** вариантов:

1. Подготовить 2 (Два) чистых листка и **пишущую** шариковую или капиллярную ручку
2. Верхние правые углы **обоих** листов заполнить по шаблону:
 - Текущая дата
 - Группа _____
 - Фамилия И.О.
 - «Контрольная работа 2: методы оценки»
 - Вариант _____
3. **Надежно** скрепить подготовленные листы между собой – скрепкой, степлером или клеем.

Задание 1 Срок выполнения – 5 мин

В 1

Перечислить и раскрыть значение форм регулирования оценочного бизнеса в РФ

В 2

Обосновать необходимость, указать основные преимущества и необходимые условия членства оценочной компании в специализированной СРО

В 3

Перечислить основные требования к информации, используемой в процессе оценки стоимости объекта недвижимости

Задание 2 Срок выполнения – 5 мин.

В 1

Привести примеры целей оценки, требующих определения ликвидационной стоимости. Пояснить значение термина «Ликвидационная стоимость»

В 2

Привести примеры целей оценки, требующих определения инвестиционной стоимости. Пояснить значение термина «Инвестиционная стоимость»

В 3

Привести примеры целей оценки, требующих определения рыночной стоимости. Пояснить значение термина «Рыночная стоимость»

Задание 3 Срок выполнения – 5 мин.

В 1

Дать определение, пояснить суть и указать ограничения применимости доходного подхода к оценке стоимости объекта недвижимости

В 2

Дать определение, пояснить суть и указать ограничения применимости затратного подхода к оценке стоимости объекта недвижимости

В 3

Дать определение, пояснить суть и указать ограничения применимости сравнительного подхода к оценке стоимости объекта недвижимости

Задание 4 Срок выполнения – 5 мин.

В 1

Дать определение и привести примеры применения процентных корректировок в рамках сравнительного подхода к оценке стоимости объектов недвижимости

В 2

Дать определение и привести примеры применения абсолютных корректировок в рамках сравнительного подхода к оценке стоимости объектов недвижимости

В 3

Дать определение и привести примеры элементов сравнения и единиц сравнения, используемых в рамках сравнительного подхода к оценке стоимости объектов недвижимости

Задание 5 Срок выполнения – 5 мин.

В 1

Дать определение и привести примеры улучшений в составе объекта недвижимости. Дать определение термину «Доминантная часть»

В 2

Дать определение и указать соответствия между арендуемой площадью, общей площадью, площадью основных вертикальных проемов, площадью общего пользования, полезной площадью помещений

В 3

Перечислить и раскрыть критерии отбора объектов – аналогов в рамках применения сравнительного подхода

Задание 6 Срок выполнения – 5 мин.

В 1

Указать и дать обоснование основным факторам стоимости объекта жилой недвижимости

В 2

Указать и дать обоснование основным факторам стоимости объекта складской недвижимости

В 3

Указать и дать обоснование основным факторам стоимости объекта офисной недвижимости

Задание 7 Срок выполнения – 5 мин.

В 1

Привести примеры и основные критерии используемых на рынке недвижимости классификаций складской недвижимости

В 2

Привести примеры и основные критерии используемых на рынке недвижимости классификаций офисной

В 3

Привести примеры и основные критерии используемых на рынке недвижимости классификаций жилой недвижимости

Задание 8 Срок выполнения – 2 мин.

В 1

Для сравнения двух денежных потоков, различающихся по величине, периодичности, периоду существования, необходимо рассчитать

- а) текущие стоимости потоков
- б) будущие стоимости потоков

В 2

Определить текущую стоимость потока равновеликих периодических платежей при заданной ставке дисконтирования позволяет функция

- а) периодический взнос на накопление фонда
- б) дисконтирование
- в) текущая стоимость аннуитета

В 3

Утверждение о том что функции «Периодический взнос на накопление фонда» и «Периодический взнос на погашение кредита» находятся в обратной зависимости

- а) верно
- б) не верно

Задание 9 Срок выполнения – 10 мин.

В 1

Рассчитать текущую стоимость потока арендных платежей (аренда оплачивается в начале периода) для 6 летнего договора. 1-4 год ставка составляет 400 тыс., 5-6 год – по 350 тыс. Ставка дисконтирования 15% годовых.

В 2

Определить величину ежемесячного (вносится в начале месяца) платежа, если за 2 года необходимо накопить 3 млн. при ставке доходности по вкладу 9% годовых

В 3

Каков ежемесячный (вносится в конце месяца) платеж по ипотеке квартиры, приобретенной за 12 млн (в т.ч. 30% собственных средств)? Срок ипотеки 15 лет, ставка кредитования 16% годовых.

Задание 10. Срок выполнения – 5 мин.

В 1

Перечислить методы **доходного** подхода к оценке стоимости объектов недвижимости. Выделить преимущества и недостатки каждого метода.

В 2

Перечислить методы **сравнительного** подхода к оценке стоимости объектов недвижимости. Выделить преимущества и недостатки каждого метода.

В 3

Перечислить методы **затратного** подхода к оценке стоимости объектов недвижимости. Выделить преимущества и недостатки каждого метода.

Задание 11. Срок выполнения – 7 мин.

В 1

Дать классификацию и указать особенности видов износа объекта недвижимости.

Перечислить методы определения каждого вида износа.

В 2

Перечислить методы и привести формулы расчета ставки дисконтирования для объекта недвижимости.

В 3

Перечислить методы и указать порядок расчета относительных и абсолютных корректировок к ценам аналогов

Задание 12. Срок выполнения – 7 мин.

В 1

Дать определение и указать алгоритм расчета модифицированной внутренней ставки доходности. В чем ее отличие от IRR?

В 2

Перечислить методы расчета полной восстановительной стоимости улучшений и раскрыть особенности указанных методов.

В 3

Перечислить методы и привести формулы расчета коэффициента капитализации для объекта недвижимости (на стабильном рынке, на рынке со стабильным ростом / падением цен, с учетом ипотечного кредитования).

Задание 13. Срок выполнения – 7 мин.

В 1

Перечислить методы и привести формулы расчета ставки дисконтирования для объекта недвижимости с учетом ипотечного финансирования

В 2

Дать определение и раскрыть место эффекта финансового левириджа в ходе проведения ипотечно-инвестиционного анализа.

В 3

Перечислить и раскрыть содержание методов согласования стоимостных результатов оценки объекта недвижимости

Задание 14. Срок выполнения – 10 мин.

В 1

Рассчитать NOI для целей оценки. Площадь, предназначенная для сдачи в аренду 1 000 м.кв., в т.ч. занято владельцем 200 м.кв. Ставка арендной платы 400 за 1 м.кв. в мес. В течение года перезаключаются договоры на 25% площадей, срок экспозиции 1 мес. Операционные расходы 40% от ДВД. Прочие чистые доходы 10 тыс.

В 2

Рассчитать K_H . Требуемая ставка дохода 12%. ЧОД будет стабильным в течение шести лет, по истечении данного срока объект оценки обесценится на 20%. Срок жизни здания 120 лет. Возврат инвестиций по методу Инвуда.

В 3

Оценить стоимость недавно отремонтированного **здания** на 01.01.2010. Срок жизни 100 лет, дата ввода 01.01.1980, общая площадь 600 м.кв. Общая стоимость замещения 1 100 за 1 м.кв., в том числе стоимость косметического ремонта 450 за 1 м. кв.

Задание 15. Срок выполнения – 10 мин.

В 1	Оценить торговую недвижимость с износом 27%.		
	Объект	Износ	Цена.
	Промышленный	27%	70 000
	Административно-бытовое здание	30%	68 000
	Торговое	25%	75 000
Торговое	30%	66 000	

В 2

Оценить стоимость недвижимости. Площадь здания 300 м.кв., стоимость земельного участка 20 млн. руб. Хронологический возраст здания 20 лет, эффективный возраст здания 15 лет, срок экономической жизни 60 лет, стоимость замещения 8 000 за 1 м. кв.

В 3

Оценить недвижимость. Прогнозная величина денежного потока, возникающего на конец года: 1й год – 1200 , 2й год – 1800, 3й год – 2600. Расчетная остаточная стоимость объекта 15 500. Безрисковая ставка 5 %, премия за риск вложений в объект 1%, премия за инвест. менеджмент 2 %, премия за недостаток ликвидности 2%.

Задание 16. Срок выполнения – 10 мин.

- В 1** Оценить стоимость недавно отремонтированного здания на 01.01.2010. Срок жизни здания 90 лет, общая площадь 1000 м.кв., введено 01.01.1980. Общая стоимость замещения равна 900 за 1 кв. м, в т.ч. стоимость ремонта 350 за 1 кв. м.
- В 2** Оценить стоимость гостиницы. Количество номеров: «стандарт» 42, «люкс» 20. Вакантность номеров 0%. Суточный тариф за номер «стандарт» 2 000, «люкс» 4 000. Количество дней в первый прогнозный период 365, во второй – 365, в третий – 366. К началу третьего периода 10 номеров были переоборудованы в класс «люкс». Терминальная стоимость составляет 200 млн. Ставка дисконтирования 10%.
- В 3** Оценить офисную недвижимость площадью 400 м.кв. Годовая ставка арендной платы 300 за 1 м.кв.
- | Объект | Величина дохода | Вид дохода | Цена сделки |
|-----------|-----------------|------------|-------------|
| офис | 100 000 | ПВД | 1 000 000 |
| магазин | 120 000 | ПВД | 1 300 000 |
| гостиница | 150 000 | ДВД | 1 500 000 |
| офис | 130 000 | ПВД | 1 200 000 |
| офис | 180 000 | ДВД | 2 000 000 |



Работы

не принимаются