

# Оценочные материалы для промежуточной аттестации по дисциплине

## Оценка недвижимости

Код, направление подготовки	38.03.01
Направленность (профиль)	Финансы и кредит
Форма обучения	Очная, заочная, очно-заочная
Кафедра-разработчик	Финансов, денежного обращения и кредита
Выпускающая кафедра	Финансов, денежного обращения и кредита

Типовые задания для контрольной работы:

Тестирование.

ВОПРОС № 1. В соответствии с Федеральным стандартом оценки итоговая величина стоимости это:

Варианты ответов: 1) стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке  
2) стоимость объекта оценки, указанная в отчете об оценке  
3) стоимость объекта оценки, определенная по итогам оценки объекта оценки  
4) стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в отчете об оценке и не оспоренная в установленном порядке

ВОПРОС № 2. Что в соответствии с федеральным стандартом оценки является целью оценки?

Варианты ответов: 1) определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки  
2) предполагаемое использование результата оценки  
3) определение стоимости объекта оценки с учетом предполагаемого использования результата оценки  
4) определение стоимости объекта оценки для ее дальнейшего использования в соответствии с заданием на оценку

ВОПРОС № 3. Основанием для проведения оценки является:

- I. Договор на проведение оценки
- II. Изъятие для государственных (муниципальных нужд)
- III. Определение суда, арбитражного суда, третейского суда

IV. Продажа или иное отчуждение объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям

Варианты ответов:

- 1) только I
- 2) I и III
- 3) I, II, IV
- 4) всё перечисленное

ВОПРОС № 4. Должен ли в соответствии с федеральным стандартом оценки оценщик при оценке объекта оценки для целей залога учитывать общедоступные специальные требования, предъявляемые залогодержателем к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству Российской Федерации и требованиям федеральных стандартов оценки?

- Варианты ответов:
- 1) не должен
  - 2) должен в любом случае
  - 3) должен, если это оговаривается в задании на оценку
  - 4) должен если залогодатель является стороной по договору

ВОПРОС № 5. Оценщик имеет право:

- I. Применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки
- II. Требовать денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки в зависимости от определенной стоимости
- III. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил привлечение необходимых для проведения оценки специалистов
- IV. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки

- Варианты ответов:
- 1) I, II
  - 2) I, III
  - 3) II
  - 4) I, IV

Решение практических задач.

Задача 1. Объект стоит 2 млн. руб., затраты на строительство - 500 тыс. руб., косвенные затраты - 20%, прибыль предпринимателя - 20%. Определить стоимость ЗУ методом остатка. Решение задачи 1:  $2\ 000\ 000 - 2\ 000\ 000 * 0,2 - 500\ 000 - 500\ 000 * 0,2 = 1\ 000\ 000$  руб.

Задача 2. Общая стоимость единого объекта недвижимости 14 500 тыс. руб. Стоимость воспроизводства 10 000 тыс. руб., физический износ 1 000 тыс. руб.,

функциональный износ 500 тыс. руб. Определить стоимость ЗУ. Износ аддитивный. Решение задачи 2:  $14\,500 - (10\,000 - (1\,000 + 500)) = 6\,000$  тыс. руб.

Задача 3 Здание продано за 2,8 млн через 3 года какая цена может быть заплачена за здание сейчас, если ставка дисконтирования 26%, а ставка по кредиту 18%. Решение:  $2\,800\,000 / ((1+0,26)^3) \approx 1\,400\,000$  руб. Комментарии: Ставка по кредиту – лишние данные.

Задача 4 Стоимость объекта на 01.01.2005 г. составила 500 тыс. руб. С 01.01.2005 г. по 01.01.2017 г стоимость объекта увеличилась на 112%, С 01.01.2006 г. по 01.01.2017 г. на 52%. Рассчитать стоимость объекта на 01.01.2006 г. Решение:  $500 \text{ тыс. руб.} * (1+112\%) / (1+52\%) = 697 \text{ тыс. руб.}$

Типовые вопросы к экзамену/зачету/зачету с оценкой:

1. Создание муниципальных предприятий;
2. Контракты с руководителем муниципальных предприятий;
3. Договора на передачу прав на имущество;
4. Внесение доли в уставный капитал акционерных обществ;
5. Передача имущества с баланса на баланс и списание;
6. Аренда, лизинг;
7. Залог, ипотека;
8. Доверительное управление (траст);
9. Отчуждение;
10. Приватизация муниципальных предприятий.
11. Муниципальный заказ;
12. Нормативы отчислений от прибыли муниципальных предприятий в городской бюджет;
13. Дотации;
14. Нормативы платежей за использование муниципальной собственности;
15. Экономические санкции, штрафы.