

Оценочные материалы для промежуточной аттестации по дисциплине

Название дисциплины «Экономика недвижимости», 7 семестр

Код, направление подготовки	38.03.05 Бизнес-информатика
Направленность (профиль)	Экономика предприятий и управление бизнес-процессами
Форма обучения	очная
Кафедра-разработчик	Менеджмента и бизнеса
Выпускающая кафедра	Менеджмента и бизнеса

Типовые задания для контрольной работы:

1. Стоимость престижного участка земли купленного за 80 тыс. руб. возрастает ежегодно на 9%. Сколько будет стоить участок через 15 лет?
2. Какую сумму необходимо положить на счет в банк, начисляющий 8% годовых, чтобы через 4 года с него можно было снять 75000 руб.?
3. Владелец отеля предполагает через 5 лет провести капитальный ремонт стоимостью 445000 руб. Какую сумму необходимо ежегодно депонировать на счете в банке, начисляющем 15% годовых?
4. Какова будет сумма процентов начисленных на вклад в 10000 руб., если срок депозита 4 года, годовая ставка 12%, проценты начисляются каждые полгода?
5. В целях покупки магазина инвестор взял в банке кредит в сумме 2,8 млн. руб. сроком на 4 года под 12% годовых, выплачиваемых в конце срока. Какова будет сумма погашения долга через 4 года?
5. Инвестор намерен в 2020 году приобрести недвижимое имущество с целью сдачи его в аренду на 10 лет и продажей в начале 2030 года за 2 млн.руб., получив при этом прибыль от инвестиций не менее 100 тыс.руб. Предполагается: ставка дисконта 10%, чистый операционный доход первого года = 35 тыс.руб.
6. Инвестор намерен открыть в банке срочный депозит (вклад) под 15% годовых на 5 лет в размере 1,2 млн.руб. Определить доход инвестора методом капитализации доходов.
7. Какая сума денежных средств необходима инвестору, чтобы, приобретя здание торгового центра с ежемесячным чистым операционным доходом от арендной платы в 120 000 руб. при ставке капитализации 12 %, инвестор за 1 год оправдал свои вложения?
8. Объект недвижимости будет приносить годовой доход в размере 75000 руб. в течении 8 лет. Затем будет продан за 980000 руб. Какова текущая стоимость объекта при ставке дисконтирования 10%?

9. Используя метод рентного мультипликатора (метод сопоставления цены продажи к доходу) найти вероятную стоимость объекта недвижимости D, если его годовой потенциальный валовой доход равен 1 500 000 руб.

На рынке были найдены три объекта (A, B, C), аналогичные оцениваемому объекту, зная их цены продажи и годовые потенциальные валовые доходы, рассчитываем рентный мультипликатор по каждому объекту (отношение цены продажи к доходу)

Метод рентного мультипликатора

Объекты	Цена продажи	потенциальный валовой доход	рентный мультипликатор (отношение цены продажи к доходу)
A	8 000 000	1 600 000	
B	9 500 000	1 750 000	
C	6 500 000	1 350 000	
D		1500 000	

Типовые вопросы к зачету:

1. Понятие и основные цели оценочной деятельности.
2. Основные принципы оценки недвижимости
3. Процедура определения объекта оценки недвижимости.
4. Формирование задач и подхода к оценке недвижимости.
5. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки недвижимости.
6. Требования к отчету об оценке недвижимости.
7. Организация и стандарты оценочной деятельности в России.
8. Роль государства в регулировании оценочной деятельности?
9. Оценка недвижимости и отдельных видов имущества в российском законодательстве?
10. Стандарты оценочной деятельности в Российской Федерации?
11. Международные стандарты оценки недвижимости?
12. Ведущие международные организации оценщиков?
13. Стандарты IVSC и TEGoVA?
14. Отличия международных и российских стандартов оценочной деятельности?
15. Понятие денежного потока?
16. Денежный поток, генерируемый собственным капиталом?
17. Денежный поток, генерируемый инвестированным капиталом?
18. Номинальный и реальный денежный поток?
19. Учет фактора времени при оценке денежных потоков?
20. Причины изменения покупательной способности денег во времени?
21. Нарращение и дисконтирование капитала?
22. Учет инфляции при наращении и дисконтировании?

23. Текущая стоимость аннуитета?
24. Использование фактора времени в финансовых расчетах?
25. Внешняя информационная система: макроэкономические, отраслевые и региональные показатели и прогнозы.
26. Прогностические агентства и их услуги.
27. Внутрихозяйственная информационная система.
28. Информационные риски при оценке бизнеса.
29. Опасности и приемы фальсификации и укрытия фактических данных финансовой отчетности объекта оценки.
30. Основные виды корректировок финансовых отчетов.
31. Цели, сущность и последовательность выполнения работ по корректировке отчетности.
32. Трансформация и нормализация финансовой отчетности.
33. Оценка текущей стоимости обязательств.
34. Инфляционная корректировка финансовой отчетности в процессе оценки.
35. Пакеты прикладных программ, используемые для автоматизации расчетов по оценке стоимости недвижимости.
36. Экономическое содержание доходного метода?
37. Метод дисконтированных денежных потоков?
38. Особенности использования методов финансового прогнозирования в оценочной деятельности?
39. Выбор длительности прогнозного периода?
40. Прогнозирование доходов и расходов?
41. Прогнозирование инвестиций?
42. Расчет денежного потока для каждого года прогнозного периода по бизнес-линиям?
43. Упрощенные правила ведения налогового учета?
44. Обоснование ставки дисконтирования?
45. Экономическое содержание метода и основные используемые понятия и категории?
46. Выбор базы для капитализации?
47. Выбор периода капитализации для различных видов бизнеса, учитывающих присущие им отраслевые риски?
48. Основные этапы использования метода капитализации доходов?
49. Методы определения капитализируемого дохода?
50. Ставка капитализации?
51. Соотношение между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования?
52. Общая характеристика сравнительного подхода?
53. Методы и приемы сравнительного подхода?
54. Преимущества и недостатки сравнительного подхода?
55. Условия применения сравнительного подхода?
56. Основные этапы сравнительного подхода?
57. Выбор предприятий (бизнес-линий) для сравнения?
58. Подготовка списка предприятий-аналогов?
59. Критерии отбора предприятий-аналогов?
60. Сравнительный финансовый анализ предприятий-аналогов?
61. Особенности финансового анализа при использовании приема предприятия-аналога?
62. Выбор значения мультипликатора, применяемого к оцениваемому объекту недвижимости?
63. Рыночная стоимость предприятия как разность рыночной стоимости его активов и обязательств?
64. Содержание метода накопления активов?
65. Метод «избыточных прибылей»?
66. Особенности и виды оценки земель различных категорий?
67. Связь рыночной стоимости земельного участка с его местоположением, качественными и количественными характеристиками?
68. Оценка нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности?
69. Понятие нематериальных активов и интеллектуальной собственности?
70. Методы оценки стоимости нематериальных активов?
71. Основы ценообразования на первичном и вторичном рынке машин и оборудования?

72. Определение восстановительной стоимости машин и оборудования?
73. Расчет износа?
74. Оценка недвижимого имущества предприятий минерально-сырьевого комплекса?
75. Оценка стандартных зданий и сооружений, влияние стоимости от их месторасположения?
76. Подготовка отчета об оценке стоимости объекта недвижимости?
77. Задачи, требования и структура отчета? Характеристика основных разделов отчета об оценке недвижимости?