Специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

МДК.04.01 Оценка недвижимого имущества

Группа 39ЗИО1-1

Дифференцированный зачет 5 семестр

Преподаватель Густова М.В.

1. На каком принципе базируется метод дисконтирования денежных потоков и на каком утверждении основан?
2. Перечислите этапы применения метода дисконтирования.
3. На каком принципе основывается сравнительный подход и что он собой представляет?
4. По какой формуле рассчитывается рыночная стоимость объекта недвижимости при сравнительном подходе?
5. Какими бывают корректировки и как они рассчитываются?
6. Дайте определение сравнительному подходу. Какие методы входят в его состав? В чем их различие?
7. Какие принципы лежат в основе сравнительного подхода?
8. Что представляет собой метод экспертных оценок?
9. Что представляет собой аналитический метод внесения поправок?
10. Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор?
11. Как рассчитывается общий коэффициент капитализации?
12. Затратный подход: определение, на каком принципе основан, достоинства и недостатки.
13. В каких случаях применяется затратный подход?
14. Перечислите последовательность применения затратного подхода с написанием формулы нахождения стоимости объекта затратным подходом.
15. Какими способами производится расчет стоимости земельного участка при затратном подходе?
16. Охарактеризуйте затраты на воспроизводство и замещение: определение, в каких случаях применяются.
17. Напишите и поясните формулы, по которым рассчитывается стоимость объекта оценки затратным подходом.
18. Как рассчитывается стоимость создания объекта недвижимости затратным подходом?
19. Охарактеризуйте износ объектов недвижимости при затратном подходе: виды, формула совокупного износа и каждого вида.
20. Отчего возникает необходимость в согласовании результатов?
21. В каких случаях применяется метод средней арифметической, а в каких метод средневзвешенной?
22. Перечислите показатели, применяемые при согласовании результатов оценки.
23. Охарактеризовать метод сравнения продаж для определения стоимости земельного участка: что представляет, последовательность действий, достоинства и недостатки.
24. Охарактеризовать метод капитализации земельной ренты для определения стоимости земельного участка, по какой формуле вычисляется.
25. Охарактеризовать метод остатка для определения стоимости земельного участка: сущность, когда применяется, формулы для расчета.
26. Чем отличаются стоимость, цена, затраты?
27. Какие условия необходимы для возникновения стоимости недвижимости?
28. Как можно охарактеризовать стоимость в обмене?
29. Какие видами стоимости характеризуют стоимость в пользовании?
30. В чем сущность рыночной стоимости?
31. Какие виды стоимости рекомендуются к использованию стандартами оценка?
32. Как взаимосвязаны цель оценки и вид стоимости объекта оценки?
33. Какие группы принципов определения стоимости недвижимости находят практическое применение в оценочной деятельности?
34. В чем сущность принципа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости?
35. Какие требования к содержанию отчета об оценке содержатся в ФСО № 3?
36. Какие требования предъявляются к информации для описания в отчете объекта недвижимости?
37. Что представляет собой отчет об оценке недвижимости, что в нем указывается?
38. Как описывается объект оценки при составлении отчета об оценке недвижимости?
39. Как описывается участок?
40. Как описывается здание?
41. Как описывается помещение?
42. Как описывается район?
43. Перечислите базовые принципы составления отчета об оценке.
44. Назовите принципы составления отчета и его форму.