

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/otvety-na-bilety/208647>

Тип работы: Ответы на билеты

Предмет: Экономика в недвижимости и в строительстве

Билет экзамена №3

- 1) Аттестация специалистов в области оценочной деятельности
- 2) Методы и подходы при оценке объектов недвижимого имущества. Доходный подход к оценке объектов недвижимости
- 3) Чистая текущая стоимость доходов

Билет экзамена №4

- 4) Единая система стандартов оценки. Сертификация услуг оценщиков
- 5) Методы и подходы при оценке объектов недвижимого имущества. Затратный подход к оценке объектов недвижимости
- 6) Механизм внесения поправок на отличительные характеристики

Билет экзамена №8

- 7) Классификация недвижимости
- 8) Методы оценки земельных ресурсов. Метод выделения (извлечения) Метод остатка, Метод разбивки на участки
- 9) Основные этапы процесса оценки недвижимого имущества

Билет экзамена №3

- 1) Аттестация специалистов в области оценочной деятельности

Аттестация - процедура выявления и признания наиболее квалифицированных членов СМАО (Сообщество оценочных компаний) либо членов иных саморегулируемых организаций оценщиков, оказывающих услуги в сфере оценочной деятельности, с целью дальнейшего продвижения и рекомендации потребителям.

Аттестация осуществляется по направлениям:

- оценка недвижимости;
- оценка бизнеса;
- оценка машин и оборудования

Процедура Аттестации включает в себя тщательную проверку и анализ Соискателя, а именно:

- проверка отчета на соответствии законодательству об оценочной деятельности,
- сдача квалификационного экзамена по направлению (оплачивается дополнительно),
- проверка Соискателя в части соблюдения требований законодательства об оценочной деятельности к членству в саморегулируемой организации оценщиков,
- анализ профессионального опыта Соискателя,
- собеседование, проводимое Аттестационной комиссией с Соискателем.

- 2) Методы и подходы при оценке объектов недвижимого имущества. Доходный подход к оценке объектов недвижимости

Доходный подход к оценке недвижимости базируется на определении стоимости объекта недвижимости на основе расчета ожидаемых доходов от владения (использования) этим объектом. Этот показатель является очень важным, поскольку позволяет прогнозировать стоимость объекта на перспективу.

Доходный подход является одним из наиболее применяемых методов оценки недвижимости в оценочной практике на сегодняшний день.

Доходный метод в основном, основан на определении стоимости недвижимости путём расчета дисконтированного потока доходов (от владения или использования этим объектом). Данный метод базируется на принципе ожидания — установления текущей стоимости доходов и других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения этой собственностью. При расчёте доходным подходом используются следующие методики: капитализации доходов и дисконтирования денежных потоков. Эти методики являются основными в данном методе.

1) В соответствии с технологией метода прямой капитализации стоимость определяется отношением чистого операционного дохода до налогообложения к ставке капитализации. Ставка капитализации определяется оценщиком на основе величины базовой ставки путём её корректировки на риски.

2) Метод дисконтирования денежных потоков применяется, когда денежные потоки поступают неравномерно (нестабильный доход), или при использовании различных коэффициентов капитализации. Согласно методике, стоимость объекта определяется как сумма дисконтированных доходов по проекту. Для этого необходимо определить модель денежного потока с составлением прогноза расходов и инвестиций на выбранный период. Ставка скидки определяется с учётом тех же параметров, что и при методе капитализации.

Суть метода — доходный подход оценивает стоимость недвижимости, как текущую стоимость будущих денежных потоков. При этом данный подход отражает уровень риска для оцениваемого объекта недвижимости, а также качество и количество дохода, который сможет принести объект оценки в течение срока службы. Основным достоинством доходного подхода является то, что он позволяет учесть будущие инвестиционные риски уже сейчас.

Недостатком метода является то, что будущие доходы — прогнозная величина поступлений от арендной платы и суммы будущей перепродажи объекта, определяются оценщиком путём анализа ряда факторов, а потому могут нести в себе определенную погрешность, так как абсолютно точно определить состояние рынка недвижимости на длительную перспективу невозможно.

-

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/otvety-na-bilety/208647>