|  |
| --- |
| **Пример индивидуального задания по направлению оценочной деятельности****«Оценка недвижимости»****Вопрос 1.**Оценщик имеет право:I. Применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценкиII. Требовать денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки в зависимости от определенной стоимостиIII. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил привлечение необходимых для проведения оценки специалистовIV. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки***Варианты ответов:***1) I, II2) II3) I, III4) I, IV ФЗ-135 ст.14 |
| **Вопрос 2.**Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:I. В отношении оценщика принималась мера дисциплинарного воздействия за нарушение порядка обеспечения имущественной ответственностиII. Оценщик не имеет на дату оценки действующего договора страхованияIII. Оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщикаIV. В отношении объекта оценки страховщик оценщика имеет вещные или обязательственные права вне договора на оценку***Варианты ответов:***1) I, III2) II, III, IV ФЗ-135 ст.16, 24.43) III 4) все перечисленное |
| **Вопрос 3.**Может ли оценщиком быть использована информация о событиях, произошедших после даты оценки? ***Варианты ответов:***1) не может2) может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки3) может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки4) может только в том случае если использование указанной информации влияет на величину рыночной или иной стоимости, определяемой в процессе оценки ФСО-1 п.8 |
| **Вопрос 4.**Что в соответствии с федеральным стандартом является результатом оценки?***Варианты ответов:***1) итоговая величина стоимости объекта оценки2) отчет об оценке объекта оценки3) стоимость объекта оценки, определенная при проведении оценки в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности4) отчет об оценке объекта оценки, содержащий выводы относительно итоговой величины стоимости |
| **ФСО-2 п.4****Вопрос 5.**Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки это:I. Дата определения стоимости объекта оценкиII. Дата проведения оценкиIII. Дата оценкиIV. Дата оценки стоимости***Варианты ответов:***1) I, II2) I, II, III ФСО-1 п.83) II, III 4) все перечисленное |
| **Вопрос 6.**Какая стоимость в соответствии с федеральным стандартом определяется для целей залога?***Варианты ответов:***1) залоговая стоимость2) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение может определяться залоговая стоимость3) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости ФСО-9 п.54) только рыночная стоимость |
| **Вопрос 7.**В соответствии с федеральным стандартом оценки к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:I. Условия сделки с объектом оценкиII. Срок экспозиции объекта оценкиIII. Продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналоговIV. Вынужденный характер реализации объекта оценки***Варианты ответов:***1) I, II, IV2) II, III, IV ФСО-12 п.63) II, IV4) все перечисленное |
| **Вопрос 8.**Какие походы к оценке в соответствии с федеральным стандартом оценки используется при определении инвестиционной стоимости?***Варианты ответов:***1) доходный ФСО-13 п.92) доходный и затратный3) доходный и сравнительный4) сравнительный, доходный, затратный |
| **Вопрос 9.**Чем могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав?***Варианты ответов:***1) решением собственника объекта гражданских прав2) законом или в установленном законом порядке ГК РФ ст.1293) только законом4) только судом   |
| **Вопрос 10.**Заведомо ложные заключение или показание эксперта, показание специалиста относительно стоимости объекта оценки могут наказываться:I. ШтрафомII. Обязательными работамиIII. Исправительными работами IV. Арестом***Варианты ответов:***1) I, II2) I, III3) IV4) все перечисленное УК РФ ст.307 |
| **Вопрос 11.**Какими методами согласно федеральному стандарту в рамках доходного подхода может определяться стоимость недвижимости в рамках доходного подхода?I. Методом прямой капитализацииII. Методом дисконтирования денежных потоковIII Метод остаткаIV. Методом капитализации по расчетным моделям***Варианты ответов:***1) I, II2) I, III, IV3) I, II, IV ФСО-7 п.234) все перечисленное |
| **Вопрос 12.**Переход какого права на сданное в аренду имущество к другому лицу является основанием для изменения или расторжения договора аренды?***Варианты ответов:***1) право оперативного управления2) права собственности3) право хозяйственного ведения4) ни одно из перечисленных ГК РФ ст.617 |
| **Вопрос 13.**Какие сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»?I. ЧастныйII. ПубличныйIII. СрочныйIV. Постоянный***Варианты ответов:***1) II2) II, IV3) II, III, IV4) все перечисленное ФЗ-218 ст.52 |
| **Вопрос 14.**На каком праве должно принадлежать имущество залогодателю для возможности установления ипотеки?I. На праве собственности II. На праве хозяйственного веденияIII. На праве оперативного управленияIV. На праве пользования.***Варианты ответов:***1) I2) I, II ФЗ-102 ст.63) I, III, IV 4) всё перечисленное |
| **Вопрос 15.**Правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются:I. Федеральным закономII. Нормативными правовыми актами Правительства Российской ФедерацииIII. Нормативными правовыми актами субъектов Российской ФедерацииIV. Нормативными правовыми актами органов местного самоуправления***Варианты ответов:***1) I2) II3) I, II, III ФЗ-101 ст.14) все перечисленное |
|  **Вопрос 16.**Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшениями. Оценщик определил, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является снос существующих улучшений и новое строительство. Чему равна рыночная стоимость объекта оценки в этом случае? ***Варианты ответов:***1) Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного за вычетом затрат на снос существующих улучшений с учетом стоимости возвратных материалов2) Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного3) Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости замещения вновь возводимых улучшений с учетом прибыли предпринимателя 4) Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости воспроизводства (замещения) существующих улучшений с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа |
| **Вопрос 17.**Количество лет, прошедших со времени создания объекта недвижимости, это:***Варианты ответов:***1) Срок службы2) Срок экономической службы3) Хронологический возраст 4) Эффективный возраст5) Оставшийся срок экономической службы |
| **Вопрос 18.**Укажите правильный порядок расчета текущей стоимости реверсии объекта при дисконтировании на конец периода:***Варианты ответов:***1) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации2) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года3) ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года 4) ЧОД последнего прогнозного года, увеличенный на годовой темпа роста делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю первого постпрогнозного года |
|  **Вопрос 19.**Назовите, какой метод оценки в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:I. Метод разбивки на участкиII. Метод распределения III. Метод сравнения продажIV. Метод капитализации земельной ренты ***Варианты ответов:***1) I2) I и II ????3) III 4) IV |
| **Вопрос 20.**Верно ли следующее утверждение согласно ФСО 7: Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.***Варианты ответов:***1) Да2) Нет3) Зависит от объекта оценки 4) Зависит от задания на оценку**Вопрос 21.**Для каких из перечисленных ниже объектов при оценке рыночной стоимости целесообразно применение затратного подхода:I. Жилая трехкомнатная квартира, г. Москва;II. Отдельно стоящее здание действующей котельной, г. Самара;III. Железобетонный подземный резервуар на территории промплощадки в г. Электросталь;IV. Деловой центр, г. Комсомольск-на-Амуре, полностью сданный в аренду;V. Торговый центр, г. Тюмень. ***Варианты ответов:***1) II, III2) II, IV3) III, IV 4) только II5) только IV |
| **Вопрос 22.**Какие из приведенных ниже факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость производственного здания? I. Регион расположенияII. Планы покупателя по использованию здания III. Дата проведения капитального ремонтаIV. Возраст здания***Варианты ответов:***1) I, II2) II3) I, III, IV 4) IV |
| **Вопрос 23.**Какой показатель не может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом? ***Варианты ответов:***1) Цена в расчете на квадратный метр общей площади для складского объекта 2) Цена в расчете на квадратный метр торгового зала 3) Цена в расчете на кубический метр для офисного здания4) Цена в расчете на номер для гостиницы |
|  **Вопрос 24.**При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж оценщик может использовать:I. Цены предложений аналогичных объектов недвижимостиII. Среднерыночные цены на аналогичные объекты III. Цены сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости IV. Запрашиваемую собственником-продавцом цену продажи объекта оценки ***Варианты ответов:***1) I, II, III2) I, III3) I, II, III, IV 4) I, III, IV |
| **Вопрос 25.**Задание на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости должно включать:I. объект оценкиII. дату оценкиIII. вид стоимостиIV. дату подготовки отчетаV. допущения оценкиVI. срок экспозиции объекта оценки***Варианты ответов:***1) I, IV, V2) I, II, VI3) I, II, III, V 4) I, III, V, VI5) I,II,III,IV,V,VI |
| **Вопрос 26.**Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий. Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания:фундамент - 10%стены - 15%перекрытия - 20%крыша - 15%прочие элементы - 40%.Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.***Варианты ответов:***1) 8% 2) 18% 20%\*0,4=8%; 10%+15%+20%=45%; 8%/45%=18%3) 20% 4) 24%  |
| **Вопрос 27.**Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку. Площадь участка 2 га, на нем можно построить 15000 кв. м жилых площадей. Известна информация о следующих сделках (считать, что описанные ниже участки сопоставимы с оцениваемым по всем характеристикам кроме указанных в описании):А. Участок площадью 0,5 га, под строительство офисного центра общей площадью 10 тыс. кв. м, цена продажи 10 млн руб.Б. Участок площадью 1 га под строительство 5 тыс. кв. м жилья, цена продажи 15 млн руб.В. Участок общей площадью 2 га под строительство гостиницы площадью 15000 кв.м, цена продажи 30 млн руб. Г. Участок общей площадью 2,5 га под строительство 20000 тыс. кв.м жилья, цена продажи 60 млн руб. ***Варианты ответов:***1) 22,5 млн руб.2) 30 млн руб.3) 39 млн руб.4) 45 млн руб. ОО – 15000/20000=0,75; А1 - 5000/10000=0,5; А2 – 20000/25000=0,8; А1 – 0,75/0,5-1=0,5 (50%); А2 – 0,75/0,8-1=-0,6 (-6%); А1 – 15\*(1+0,5)=22,5 млн.руб.; А2 – 24\*(1-0,06)=22,5 млн.руб.5) 48 млн руб. |
| **Вопрос 28.**Определить рыночную стоимость оцениваемого затратным подходом объекта недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн. руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн. руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20 %.***Варианты ответов:***1) 46 тыс. руб.2) 94,4 тыс. руб.3) 100 тыс. руб. ????4) Для корректного расчета необходимы дополнительные данные о величине физического износа  |
| **Вопрос 29.**Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 100 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12% соответственно. Рассчитать рыночную стоимость единого объекта недвижимости.***Варианты ответов:***1) 504 000 руб.2) 600 000 руб. 3) 900 000 руб.500000\*12%=60000; 100000-60000=40000; 40000/10%=400000; 500000+400000=9000004) 1 500 000 руб.**Вопрос 30.**Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2003 года составляла 100 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2001 года по начало 2017 года составил 3.54. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2001 года по начало 2003 года составил 1.18. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2017 года.***Варианты ответов:***1) 1182) 2363) 3003,54/1,18=3,0; 100\*3,0=3004) 3545) 472 |
| **Вопрос 31.**Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв. м. Цена здания-аналога на рынке составляет 50 000 руб./кв. м., среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта и в отличие от оцениваемого здания в аналоге проведен ремонт (абсолютная корректировка по данному фактору от местоположения не зависит и составляет 5 000 руб./кв. м). ***Варианты ответов:***1) 3 500 000 руб. 50000\*(1-0,2)=40000; 40000-5000=35000; 35000\*100=35000002) 4 400 000 руб.3) 4 500 000 руб.4) 5 500 000 руб. |
| **Вопрос 32.**Определите рыночную стоимость здания, если потенциальный валовой доход составляет 100 000 руб. в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб./кв. м. в год, площадь здания – 100 кв. м., а рыночная ставка капитализации составляет 10%.***Варианты ответов:***1) 700 000 руб. 2) 862 500 руб.3) 10 300 000 руб.100000\*12=1200000; 1200000\*(1-0,1)=1080000; 500\*100=50000; 1080000-50000=1030000; 1030000/10%=103000004) 10 350 000 руб. |
| **Вопрос 33.**Определите рыночную ставку капитализации для офисного здания, если приносимый им чистый операционный доход составляет 5 млн рублей, цена продажи 50 млн рублей, а брокерская комиссия за продажу 5% от цены сделки. Результат округлить до сотых долей процента.***Варианты ответов:***1) 5,00% 2) 9,50%3) 10,00% ???4) 10,53% |
| **Вопрос 34.**Определить рыночную стоимость застроенного земельного участка, если рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 1 млн рублей, а для аналогичных объектов вклад стоимости улучшений в стоимость единого объекта недвижимости составляет 70%.***Варианты ответов:***1) 0,3 млн. руб.2) 0,5 млн. руб.3) 0,7 млн. руб.4) 1,0 млн. руб. |
| **Вопрос 35.**Рассчитать рыночную стоимость земельного участка методом деления на участки, если участок предполагается разделить на 2 лота, которые, как прогнозируется, будут проданы через 1 и 2 года по ценам 1 и 2 млн руб. соответственно. Затраты на продажу составят соответственно 200 тыс. руб. на дату оценки и 1 млн руб. на конец первого года. Требуемая норма доходности аналогичных инвестиций 10%. Результат округлить до тысяч рублей. ***Варианты ответов:***1) 0,500 млн. руб.2) 1,453 млн. руб. 1 лот: 1000/(1+0,1)=909; 909-200=7092 лот: 2000/(1+0,1)2=1653; 1653-909=744; 744+709=14533) 1,618 млн. руб.4) 3,271 млн. руб. |
| **Вопрос 36.**Рыночная стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3 млн руб., оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возврата капитала определяется по методу Ринга. Ставка дисконтирования составляет 18%. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб. Определите рыночную стоимость земельного участка. ***Варианты ответов:***1) 154 000 руб. 2) 222 222 руб. 1/25=4%; 18%+4%=22%; 3000000\*22%=660000; 700000-660000=40000; 40000/0,18=222222 ????3) 888 888 руб.4) 1 555 555 руб. |
| **Вопрос 37.**Затраты на создание конструкции зарегистрированного объекта недвижимости – металлического резервуара объемом 100 м3 составляет 100 000 руб., объемом 175 м3 - 140 000 руб. Коэффициент, учитывающий стоимость доставки и монтажа резервуара, составляет 1.7. Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций - 15 000 руб. Надбавка за срочное оформление документации - 10% от стоимости металлоконструкций. Необходимо рассчитать рыночные затраты на создание смонтированного резервуара объемом 150 куб. м с использованием коэффициента торможения.***Варианты ответов:***1) 216 933 руб. b=Ln(100000/140000)/Ln(100/175)=0,601256; А1: (150/100)0,601256-1=27,6%; 100000\*(1+0,276)=127607; А2: (150/175)0,601256-1=-8,9%; 140000\*(1-0,089)=127607; 127607\*1,7=2169332) 239 400 руб. 3) 253 611 руб.4) 253 626 руб. |
| **Вопрос 38.**Рассчитать коэффициент капитализации для объекта недвижимости. Срок жизни здания - 80 лет. Дата ввода объекта – октябрь 1957 г., дата оценки - октябрь 2017 г. Возврат инвестиций осуществляется по методу Хоскольда. Требуемая норма доходности инвестиций – 12%, в том числе безрисковая ставка – 6%. Эффективный возраст соответствует хронологическому возрасту. Результат округлить до сотых долей процента.***Варианты ответов:***1) 13,39% 2) 13,87%3) 14,72%Возраст здания 60 лет; оставшийся срок – 80-60=20; норма возврата: 6%/((1+0,06)20-1)=2,72%; 12%+2,72%=14,72%4) 17,00% |
| **Вопрос 39.**Определить рыночную стоимость складского здания методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозная величина чистого денежного потока, возникающего в конце года: 1 год – 12 000 руб., 2-й год – 22 000 руб., 3-й год – 28 000 руб. Предполагается, что с четвертого года чистый операционный доход для здания стабилизируется на уровне 6 000 рублей, а рыночная ставка капитализации для этого периода прогнозируется на уровне 10%. затраты на продажу объекта в конце периода прогноза не учитывать. Ставка дисконтирования 12%. Дисконтирование осуществляется на конец периода. Результат округлить до тыс. руб.***Варианты ответов:***1) 86 000 руб.2) 88 000 руб.3) 91 000 руб.1 год: 12000/(1+0,12)=10715; 2 год: 22000/(1+0,12)2=17538; 3 год: 28000/(1+0,12)3=19930; реверсия: 6000/0,10=60000 60000/(1++0,12)3=42708; итог: 908914) 102 000 руб. |
| **Вопрос 40.**Оценивается Объект – двухэтажное офисное здание площадью 100 кв. м, требующее косметического ремонта. Имеется аналог – двухэтажное офисное здание площадью 80 кв. м, в котором проведён косметический ремонт. Аналог предлагается на продажу за 600 000 руб. Среднерыночная корректировка на уторговывание для подобных объектов составляет 10%. Имеются также следующие данные по продажам.***Объект - Состояние - Цена сделки, руб.***Одноэтажное кирпичное офисное здание 30 кв. м - Требуется косметический ремонт - 120 000 Двухэтажное кирпичное офисное здание 40 кв. м - Проведен косметический ремонт - 280 000 Одноэтажное кирпичное офисное здание 40 кв. м - Проведен косметический ремонт - 260 000 Одноэтажное кирпичное торгово-офисное здание 30 кв. м - Проведен косметический ремонт - 270 000 Рассчитать рыночную стоимость Объекта.***Варианты ответов:***1) 175 000 руб.2) 375 000 руб.3) 425 000 руб.4) 500 000 руб. |