

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 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) II
- 3) I, III
- 4) I, IV

Вопрос 2.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- I. В отношении оценщика принималась мера дисциплинарного воздействия за нарушение порядка обеспечения имущественной ответственности.
- II. Оценщик не имеет на дату оценки действующего договора страхования.
- III. Оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.
- IV. В отношении объекта оценки страховщик оценщика имеет вещные или обязательственные права вне договора на оценку.

Варианты ответов:

- 1) III
- 2) II, III, IV
- 3) II, III
- 4) I, III
- 5) все перечисленное

Вопрос 3.

Может ли оценщиком быть использована информация о событиях, произошедших после даты оценки?

Варианты ответов:

- 1) не может
- 2) может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки
- 3) может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки
- 4) может только в том случае если использование указанной информации влияет на величину рыночной или иной стоимости, определяемой в процессе оценки

Вопрос 4.

Что в соответствии с федеральным стандартом является результатом оценки?

Варианты ответов:

- 1) итоговая величина стоимости объекта оценки
- 2) отчет об оценке объекта оценки
- 3) стоимость объекта оценки, определенная при проведении оценки в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности
- 4) отчет об оценке объекта оценки, содержащий выводы относительно итоговой величины стоимости

Вопрос 5.

Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки это:

- I. Дата определения стоимости объекта оценки
- II. Дата проведения оценки
- III. Дата оценки
- IV. Дата оценки стоимости

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) I, II III
- 3) II III
- 4) все перечисленное

Вопрос 6.

Какая стоимость в соответствии с федеральным стандартом определяется для целей залога?

Варианты ответов:

- 1) залоговая стоимость
- 2) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение может определяться залоговая стоимость
- 3) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости
- 4) 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 оценки
- II. срок экспозиции объекта оценки
- III. продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов
- IV. вынужденный характер реализации объекта оценки

Варианты ответов:

- 1) I, II, IV
- 2) II, III, IV
- 3) II, IV
- 4) все перечисленное

Вопрос 8.

Какие подходы к оценке в соответствии с федеральным стандартом оценки используются при определении инвестиционной стоимости?

Варианты ответов:

- 1) доходный
- 2) доходный и затратный
- 3) доходный и сравнительный
- 4) сравнительный, доходный, затратный

Вопрос 9.

Чем могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав?

Варианты ответов:

- 1) решением собственника объекта гражданских прав
- 2) законом или в установленном законом порядке
- 3) только законом
- 4) только судом

Вопрос 10.

Заведомо ложные заключение или показание эксперта, показание специалиста относительно стоимости объекта оценки могут наказываться:

- I. Штрафом.
- II. Обязательными работами.
- III. Исправительными работами.
- IV. Арестом.

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) I, III
- 3) IV
- 4) все перечисленное

Вопрос 11.

Какими методами согласно федеральному стандарту в рамках доходного подхода может определяться стоимость недвижимости в рамках доходного подхода?

- I. Методом прямой капитализации.
- II. Методом дисконтирования денежных потоков.
- III. Метод остатка.
- IV. Методом капитализации по расчетным моделям.

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) I, III, IV
- 3) I, II, IV
- 4) 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 управления
- 2) права собственности
- 3) право хозяйственного ведения
- 4) ни одно из перечисленных

Вопрос 13.

Какие сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости"?

- I. Частный.
- II. Публичный.
- III. Срочный.
- IV. Постоянный.

Варианты ответов:

- 1) II
- 2) II, IV
- 3) II, III, IV
- 4) все перечисленное

Вопрос 14.

На каком праве должно принадлежать имущество залогодателю для возможности установления ипотеки?

- I. На праве собственности.
- II. На праве хозяйственного ведения.
- III. На праве оперативного управления.
- IV. На праве постоянного бессрочного пользования.

Варианты ответов:

- 1) I
- 2) I, II
- 3) I, III, IV
- 4) все перечисленное

Вопрос 15.

Правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения:

I. Федеральным законом.

II. Нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

III. Нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

IV. Нормативными правовыми актами органов местного самоуправления

Варианты ответов:

1) I.

2) II.

3) I, II, III.

4) 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 материалов.

2) Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного.

3) 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 службы.

2) Срок экономической службы.

3) Хронологический возраст.

4) Эффективный возраст.

5) 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 капитализации.
- 2) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года.
- 3) 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 участки.
- II. Метод распределения.
- III. Метод сравнения продаж.
- IV. Метод капитализации земельной ренты.

Варианты ответов:

- 1) I.
- 2) 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) Да.
- 2) Нет.
- 3) 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:

- А) Жилая трехкомнатная квартира, г. Москва;
- Б) Отдельно стоящее здание действующей котельной, г. Самара;
- В) Железобетонный подземный резервуар на территории промплощадки в г. Электросталь;
- Г) Деловой центр, г. Комсомольск-на-Амуре, полностью сданный в аренду;
- Д) Торговый центр, г. Тюмень.

Варианты ответов:

- 1) Б, В
- 2) Б, Г
- 3) В, Г
- 4) только Б
- 5) только Г

Вопрос 22.

Какие из приведенных ниже факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость производственного здания?

- I. Регион расположения
- II. Планы покупателя по использованию здания
- III. Дата проведения капитального ремонта
- IV. Возраст здания

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) II
- 3) 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 здания
- 4) 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 недвижимости.
- II. 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, III
- 2) I, III
- 3) I, II, III, IV
- 4) I, III, IV

Вопрос 25.

Задание на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости должно включать:

- I. объект оценки
- II. дату оценки
- III. вид стоимости
- IV. дату подготовки отчета
- V. допущения оценки
- VI. срок экспозиции объекта оценки

Варианты ответов:

- 1) I, IV, V
- 2) I, II, VI
- 3) I, II, III, V
- 4) I, III, V, VI
- 5) 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%.
- 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 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.
- 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 млн. руб.
- 2) 94,4 млн. руб.
- 3) 100 млн. 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.
- 4) 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) 118
- 2) 236
- 3) 300
- 4) 354
- 5) 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.
- 2) 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.
- 4) 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.
- 3) 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.
- 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.
- 2) 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%
- 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.
- 4) 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.