



Телефон

+7 (495) 269-27-29
+7 (499) 372-72-73



Email

armo@sroarmo.ru
<https://sroarmo.ru/exam>

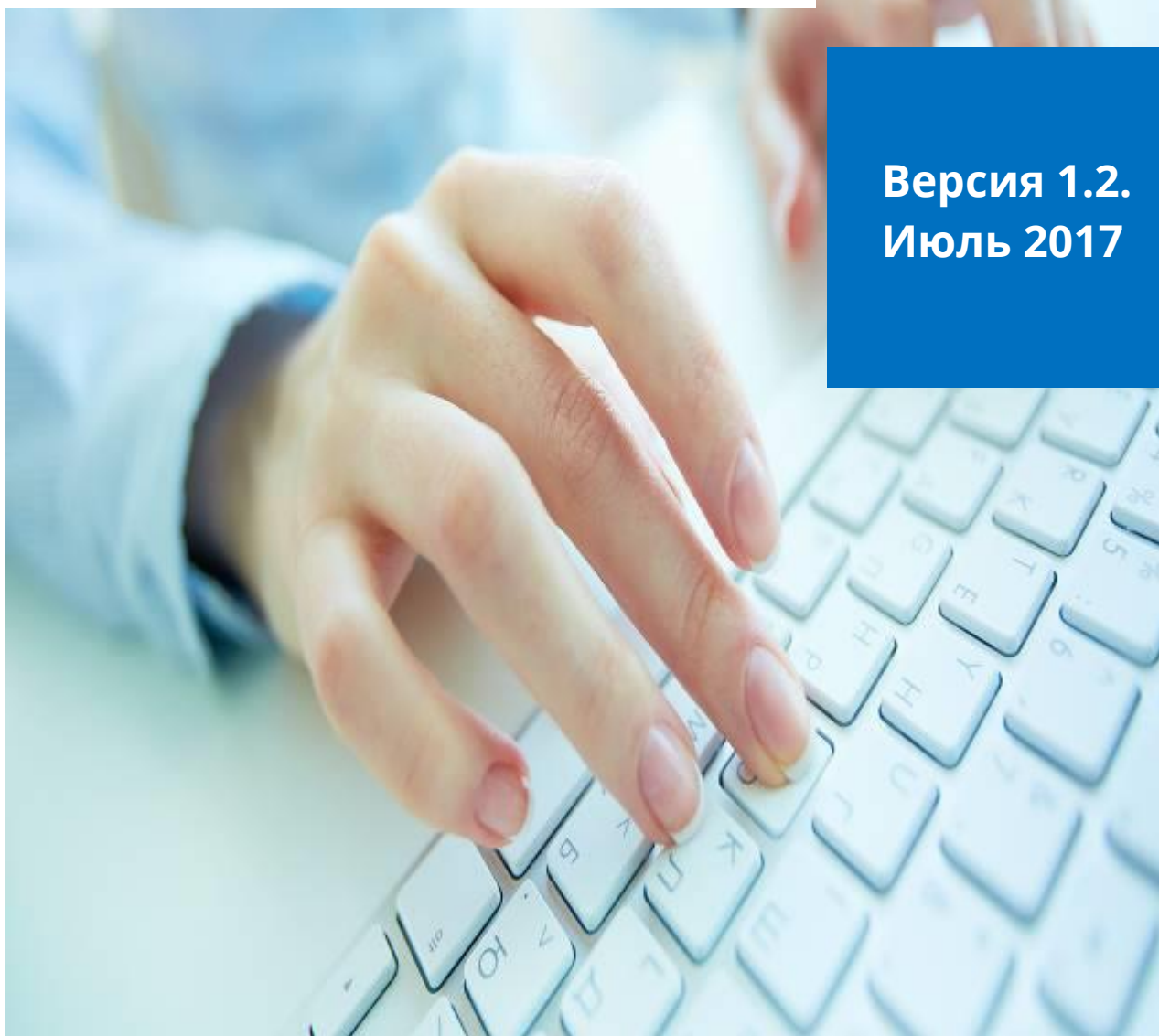


САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

Решения

ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЗАДАНИЙ ПО
НАПРАВЛЕНИЮ
«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Версия 1.2.
Июль 2017



Оглавление

Введение	3
Индивидуальное задание № 1	5
Индивидуальное задание № 2	6
Индивидуальное задание № 3	7
Индивидуальное задание № 4	8
Индивидуальное задание № 5	9
Индивидуальное задание № 6	10
Индивидуальное задание № 7	11
Индивидуальное задание № 8	12
Индивидуальное задание № 9	13
Индивидуальное задание № 10	14
Индивидуальное задание № 11	16
Индивидуальное задание № 12	17
Индивидуальное задание № 13	18
Индивидуальное задание № 14	20
Индивидуальное задание № 15	21
Индивидуальное задание № 16	22
Индивидуальное задание № 17	23
Индивидуальное задание № 18	24
Индивидуальное задание № 19	25
Индивидуальное задание № 20	27
Индивидуальное задание № 21	28
Индивидуальное задание № 22	30
Индивидуальное задание № 23	31
Индивидуальное задание № 24	32
Индивидуальное задание № 25	34
Индивидуальное задание № 26	36
Индивидуальное задание № 28	41
Индивидуальное задание № 29	42
Индивидуальное задание № 30	43
Индивидуальное задание № 31	44
Индивидуальное задание № 32	46
Индивидуальное задание № 33	47
Индивидуальное задание № 34	48
Индивидуальное задание № 35	49
Индивидуальное задание № 36	51
Индивидуальное задание № 37	52
Индивидуальное задание № 38	54
Индивидуальное задание № 40	57

Введение

Примеры индивидуальных заданий по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» взяты с официального сайта Минэкономразвития России: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/corpmanagment/activity/2017090601>

Решения основаны на использовании терминов, определений и формул, указанных в Терминологии (глоссарии), используемых при подготовке вопросов и задач квалификационного экзамена по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимого имущества» (далее – Глоссарий), а также на основе Тем вопросов, включенных в Перечень экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, перечень нормативных правовых актов и иных источников информации, рекомендуемых для подготовки к сдаче квалификационного экзамена (далее – Темы вопросов).

Глоссарий опубликован на официальном сайте Минэкономразвития России: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/corpmanagment/activity/2017090601>

Темы вопросов опубликованы на официальном сайте Минэкономразвития России: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/corpmanagment/activity/2017090601>

Примеры индивидуальных заданий, а также решения с учетом положений Глоссария и Тем вопросов приведены и использованы по состоянию на июнь 2017 г.

Минэкономразвития России может вносить в указанные документы изменения. Рекомендуется проверять актуальность Глоссария на официальном сайте ведомства.

При этом периодически в Глоссарии и Темах вопросов встречаются опечатки или неправильное использование терминов.

Во многих случаях примеры индивидуальных заданий сформулированы некорректно, что может влиять на подходы к их решению. Однако приведенные в настоящем документе примеры решений приведены с учетом предложенных вариантов ответов на индивидуальные задания.

Минэкономразвития России не публикует правильные ответы на вопросы, в связи с чем приведенные в настоящем документе решения отражают мнение НП «АРМО» в отношении правильного ответа по каждому индивидуальному заданию.

Решения индивидуальных заданий

Общее время проведения экзамена: 2 часа 30 минут. Всего предлагается к решению 40 индивидуальных заданий. Получается, что на решение каждого вопроса есть 3 минуты 45 секунд!

Мы рекомендуем сначала попробовать решить задания самостоятельно, а потом уже сравнить свои ответы с предлагаемыми в настоящем документе решениями.

Сядьте поудобнее, поставьте таймер, сделайте глубокий вдох и ...

Н А Ч И Н А Е М !

Индивидуальное задание № 1

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Регулирование оценочной деятельности

Источник информации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Глоссарий: -

Решение: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Статья 14. Права оценщика

Оценщик имеет право:

— применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;

— получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки.

<http://ivo.garant.ru/#/document/12112509/paragraph/1073765403:2>

Правильный ответ:

4) I, IV

Индивидуальное задание № 2

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) I, III

2) II, III, IV

3) III

4) все перечисленное

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Регулирование оценочной деятельности

Источник информации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Глоссарий: -

Решение: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Статья 16. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

— оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

<http://ivo.garant.ru/#/document/12112509/paragraph/1074875954:0>

Правильный ответ:

3) III

Индивидуальное задание № 3

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Регулирование оценочной деятельности

Источник информации: Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»

Глоссарий: -

Решение: Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»

8. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Правильный ответ:

3) может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки

Индивидуальное задание № 4

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Регулирование оценочной деятельности

Источник информации: Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»

Глоссарий: -

Решение: Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»

4. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

Правильный ответ:

- 1) итоговая величина стоимости объекта оценки

Индивидуальное задание № 5

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Регулирование оценочной деятельности

Источник информации: Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»

Глоссарий: -

Решение: Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»

8. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Правильный
ответ:** 2) I, II, III

Индивидуальное задание № 6

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Общие вопросы регулирования ипотеки (залога) недвижимости

Источник информации: Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 июня 2015 г. N 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)»

Глоссарий: -

Решение: Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 июня 2015 г. N 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)»

5. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки при определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость. При наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение к рыночной стоимости могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости.

Правильный ответ:

3) рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости

Индивидуальное задание № 7

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Регулирование оценочной деятельности

Источник информации: Приказ Министерства экономического развития РФ от 17 ноября 2016 г. N 721 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)»

Глоссарий: -

Решение: Приказ Министерства экономического развития РФ от 17 ноября 2016 г. N 721 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)»

6. К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

Правильный ответ: 2) II, III, IV

Индивидуальное задание № 8

Вопрос 8. Какие подходы к оценке в соответствии с федеральным стандартом оценки используется при определении инвестиционной стоимости?

Варианты ответов:

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Регулирование оценочной деятельности

Источник информации: Приказ Министерства экономического развития РФ от 17 ноября 2016 г. N 722 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО N 13)»

Глоссарий:

-

Решение: Приказ Министерства экономического развития РФ от 17 ноября 2016 г. N 722 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО N 13)»

9. При определении инвестиционной стоимости объекта оценки применяется методология доходного подхода с учетом положений, содержащихся в федеральных стандартах оценки, устанавливающих требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки, и задания на оценку. При определении потока доходов необходимо учитывать конкретные инвестиционные цели использования объекта оценки.

Правильный ответ:

- 1) доходный

Индивидуальное задание № 9

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Объекты гражданских прав и их оборот

Источник информации: Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ

Глоссарий: -

Решение: Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ

Статья 129. Оборотоспособность объектов гражданских прав

2. Законом или в установленном законом порядке могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав, в частности могут быть предусмотрены виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок с которыми допускается по специальному разрешению.

<http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/paragraph/897:2>

Правильный ответ: 2) законом или в установленном законом порядке

Индивидуальное задание № 10

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Судебная экспертиза

Источник информации: Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. N 95-ФЗ

Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. N 63-ФЗ

Примечание: ответ на вопрос сформулирован только в положениях УК РФ. При этом УК РФ не указан в Темах вопросов в качестве источника информации. В свою очередь указанный в источниках информации АПК РФ содержит отсылочную норму на УК РФ.

Глоссарий:

-

Решение: Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. N 95-ФЗ

Статья 55. Эксперт

5. За дачу заведомо ложного заключения эксперт несет уголовную ответственность, о чем он предупреждается арбитражным судом и дает подписку.

<http://ivo.garant.ru/#/document/12127526/paragraph/472:3>

Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. N 63-ФЗ

Статья 307. Заведомо ложные показания, заключение эксперта, специалиста или неправильный перевод

1. Заведомо ложные показания свидетеля, потерпевшего либо заключение или показания эксперта, показания специалиста, а равно заведомо неправильный перевод в суде либо при производстве предварительного расследования -

наказываются штрафом в размере до восьмидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до шести месяцев, либо обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо арестом на срок до трех месяцев.

2. Те же деяния, соединенные с обвинением лица в совершении тяжкого или особо тяжкого преступления, -

наказываются принудительными работами на срок до пяти лет либо лишением свободы на тот же срок.

<http://ivo.garant.ru/#/document/10108000/paragraph/1111612442:4>

Примечание: Эксперт, специалист освобождаются от уголовной ответственности, если они добровольно в ходе дознания, предварительного следствия или судебного разбирательства до вынесения приговора суда или решения суда заявили о ложности данных ими показаний, заключения.

**Правильный
ответ:**

4) все перечисленное

Индивидуальное задание № 11

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Доходный подход

Источник информации: Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»

Глоссарий: -

Решение: Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»

23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

**Правильный
ответ:** 3) I, II, IV

Индивидуальное задание № 12

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Обязательства

Источник информации: Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ

Глоссарий: -

Решение: Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ

Статья 617. Сохранение договора аренды в силе при изменении сторон

1. Переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

<http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/paragraph/3171:6>

Правильный ответ: 4) ни одно из перечисленных

Индивидуальное задание № 13

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Объекты гражданских прав и их борот

Источник информации: Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ

Глоссарий: -

Решение: Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ

Статья 131. Государственная регистрация недвижимости

1. Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, **сервитуты**, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

<http://ivo.garant.ru/#/document/10164072/paragraph/907:6>

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ

Статья 23. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

9. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

<http://ivo.garant.ru/#/document/12124624/paragraph/264:9>

**Правильный
ответ:**

4) все перечисленное

Индивидуальное задание № 14

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 пользования.

Варианты ответов:

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Общие вопросы регулирования ипотеки (залога) недвижимости

Источник информации: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Глоссарий:

-

Решение: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Статья 6. Право отдавать имущество в залог по договору об ипотеке

1. Ипотека может быть установлена на указанное в статье 5 настоящего Федерального закона имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения.

<http://ivo.garant.ru/#/document/12112327/paragraph/64:12>

Правильный ответ:

- 2) I, II

Индивидуальное задание № 15

Вопрос 15. Правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения устанавливаются:

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Общие вопросы регулирования ипотеки (залога) недвижимости

Источник информации: Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Решение: Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Статья 1. Сфера действия настоящего Федерального закона

2. Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.

<http://ivo.garant.ru/#/document/12127542/paragraph/13:15>

Правильный ответ:

3) I, II, III

Индивидуальное задание № 16

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Наилучшее использование объекта недвижимости
Оценка земельных участков

Источник информации: Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика»

Глоссарий: -

Решение: Так как находящиеся на участке улучшения являются обременением, затраты на их снос должны быть вычтены их стоимости земельного участка как условно-свободного

Правильный ответ: 1) Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного за вычетом затрат на снос существующих улучшений с учетом стоимости возвратных материалов

Индивидуальное задание № 17

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Сроки службы, возраст объектов

Источник информации: Глоссарий

Глоссарий: Срок службы (экономический срок службы, срок службы, полный срок службы, срок экономической жизни) - временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным. Может как совпадать со сроком жизни, так и быть меньше него.

Хронологический возраст (фактический возраст) - временной период, прошедший от сдачи объекта в эксплуатацию (или изготовления) до текущего момента (или даты оценки).

Эффективный возраст - Разница между полным сроком экономической жизни объекта недвижимости и его оставшимся сроком экономической жизни. Время, которым оценивается продолжительность жизни объекта, в зависимости от его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость.

Решение: В соответствии с Глоссарием, хронологический (фактический) возраст – временной период, прошедший от сдачи объекта в эксплуатацию (или изготовления) до текущего момента (или даты оценки).

Правильный ответ: 3) Хронологический возраст

Индивидуальное задание № 18

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Реверсия (терминальная стоимость)

Источник информации: Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», стр.143,146

Глоссарий: Терминальная стоимость (Стоимость реверсии) - Стоимость объекта недвижимости на момент окончания периода прогнозирования денежных потоков от объекта недвижимости.

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

Решение: Правильный порядок расчета текущей стоимости реверсии объекта при дисконтировании на конец периода приводится в варианте ответа № 2

Правильный ответ: 2) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года

Индивидуальное задание № 19

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

Примечание: вопрос сформулирован некорректно, так как метод разбивки на участки в распоряжении Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р не упоминается. Очевидно в вариантах ответов допущена ошибка/опечатка, которая не позволяет выбрать из предложенных вариантов правильный ответ.

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов:

Оценка земельных участков

Источник информации:

Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»

Глоссарий:

Метод сравнения продаж - Определение рыночной стоимости объекта путем анализа цен продаж/предложений сопоставимых объектов (аналогов) и применения к ним корректировок, учитывающих различия между аналогами и объектом. Метод предполагает: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировку цен аналогов по каждому элементу сравнения и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных скорректированных цен аналогов.

Решение:

Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»:

3. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод разбивки на участки не упоминается в Распоряжении Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», а метод распределения не может быть использован для оценки незастроенных земельных участков.

Правильным ответом является вариант № 2: метод распределения. Однако такого варианта ответа не представлено.

**Правильный
ответ:**

С учетом указанных примечаний и обоснования решения предполагаем следующий вариант ответа:

2) I и II

Индивидуальное задание № 20

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Наилучшее использование объекта недвижимости

Источник информации: Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)»

Глоссарий: -

Решение: Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)»

13. 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.

Правильный ответ: 1) Да

Индивидуальное задание № 21

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, III

2) II, IV

3) III, IV

4) только II

5) только IV

Примечание: вопрос и варианты ответов сформулированы некорректно. Вариант «V. Торговый центр, г. Тюмень» не упоминается в вариантах ответов. При этом целесообразность применения того или иного подхода определяет оценщик самостоятельно в каждом конкретном случае.

Следовало бы либо спрашивать о возможности применения подхода (он, согласно ФСО №7, не может быть применен к части здания, т.е. квартире), либо о рекомендованных ФСО7 вариантах применения. При ответе на этот вопрос мы предположили, что именно рекомендованные ФСО №7 варианты применения и имеются ввиду.

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Затратный подход

Источник информации: Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)»

Глоссарий: -

Решение: Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки

"Оценка недвижимости (ФСО N 7)»:

24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

**Правильный
ответ:**

1) II, III

Индивидуальное задание № 22

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Оценка производственной и специализированной недвижимости

Источник информации: Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика».

Глоссарий: Факторы стоимости (элементы сравнения) - качественные и количественные характеристики объекта недвижимости изменение которых приводит к изменению его стоимостной оценки.

Решение: Планы покупателя по использованию здания являются фактором, влияющим на инвестиционную, но не на рыночную стоимость. Остальные факторы стоимости оказывают влияние на рыночную стоимость производственного здания.

**Правильный
ответ:** 2) II

Индивидуальное задание № 23

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

Примечание: Вопрос сформулирован некорректно, так как следовало бы говорить не о невозможности применения тех или иных единиц сравнения, а о сложившейся деловой практике. Теоретически можно применить любые единицы сравнения.

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Сравнительный подход

Источник информации: Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика»

Глоссарий: Метод сравнительной единицы - метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц (площадь, объем).

Решение: С точки зрения деловой практики, для оценки офисных зданий, как правило, не используется в качестве единицы сравнения кубический метр. Остальные перечисленные показатели в практике используются.

Правильный ответ: 3) Цена в расчете на кубический метр для офисного здания

Индивидуальное задание № 24

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Сравнительный подход

Источник информации: Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)»

Глоссарий: Метод сравнения продаж - определение рыночной стоимости объекта путем анализа цен продаж/предложений сопоставимых объектов (аналогов) и применения к ним корректировок, учитывающих различия между аналогами и объектом. Метод предполагает: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировку цен аналогов по каждому элементу сравнения и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных скорректированных цен аналогов.

Решение: Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)»

22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или)

предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

**Правильный
ответ:**

2) I, III

Индивидуальное задание № 25

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Регулирование оценочной деятельности

Источник информации: Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»

Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»

Решение: ФСО1, п.21. Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;

ж) допущения, на которых должна основываться оценка.

**Правильный
ответ:**

3) I, II, III, V

Индивидуальное задание № 26

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%

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Затратный подход

Источник информации: Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика»

Глоссарий: -

Решение: Сумма удельных весов возведенных конструктивных элементов объекта оценки (объекта незавершенного строительством) в восстановительной стоимости аналогичного построенного здания (степень завершенности объекта) рассчитывается следующим образом:

$$10\% + 15\% + 20\% \times 0,4 = 33\%$$

Удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки рассчитывается следующим образом: $20\% \times 0,4 / 33\% = 8\% / 33\% = 0,242424$

Выражая в процентах: 24%

Правильный 4) 24%

ответ:

Примечание: представляется не вполне корректным давать вариант ответа округленным до единиц, тогда как получаемый ответ содержит большую дробную часть. Это может ввести в заблуждение экзаменуемого. При этом, следует иметь ввиду, что на практике, при реальном расчете среднего или крупного объекта незавершенного строительством, дробная часть может составлять значительную сумму в абсолютном выражении.

Индивидуальное задание № 27

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.

Примечание: Очевидно, что в варианте «Г» допущена опечатка: вместо «20000 тыс.» следует читать «20 тыс.».

Кроме того, при решении задачи возможны логические допущения, идущие по трем путям и приводящие к трем различным ответам. Следовало бы во избежание введения в заблуждения испытуемого уточнить, следует ли использовать в качестве ценообразующего фактор плотности застройки и каким именно образом.

Варианты ответов:

1) 22,5 млн руб.

2) 30 млн руб.

3) 39 млн руб.

4) 45 млн руб.

5) 48 млн руб.

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Оценка земельных участков

Источник информации: Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007.

Глоссарий:

Решение:

1 путь. Учтем дополнительно фактор плотности застройки с построением корреляционно-регрессионной зависимости стоимости одного кв.м. от плотности застройки.

Для построения прямой вида $y=a+b*x$ по двум точкам используются формулы:

$$b=(y_1-y_2)/(x_1-x_2) \quad a=(y_1+y_2)/2-b*(x_1+x_2)/2$$

Для нашего случая $b=(24-15)/(8000-5000)=0,003$

$$a=(24+15)/2-0,003*(5000+8000)/2=0$$

Т.е. стоимость одного Га в зависимости от плотности застройки может быть выражена уравнением:

Стоимость 1Га= $0,003*$ Плотность застройки

Тогда стоимость 1 Га для оцениваемого объекта составит

$$7500*0,003=22,5 \text{ млн. руб./Га}$$

Стоимость оцениваемого объекта составит

$$22,5*2 =45 \text{ млн.руб.}$$

Недостаток этого пути: Построение корреляции всего по двум точкам и использование достаточно сложных формул, которые не всем известны. Правда, в данном случае (с учетом нулевого значения переменной a) можно было вместо корреляционной зависимости использовать удельные показатели (стоимость единицы плотности), но лучше было бы все же указать на необходимость использования параметра плотности, если все же составители имели ввиду этот путь решения.

2 путь:

Единица сравнения - цена за 1 га земли

В качестве аналогов выбираем участки Б и Г - под жилье, т.к. они сопоставимы по назначению

Они отличаются по плотности застройки. Внесем корректировку в стоимость аналогов:

$$\text{Объект: } 15000\text{кв.м.}/2\text{Га} = 7500 \text{ кв.м/Га}$$

Аналог Б: Цена 15 млн.руб./га

5000кв.м./га. Корректировка: $7500/5000=1,5$. Скорректированная стоимость/га = 15 млн. * 1,5 = 22,5 млн.р./га

Аналог Г: 60 млн.руб./2,5га=24 млн.руб./га

20000кв.м./2,5га = 8000 кв.м./га. Корректировка: $7500/8000=0,9375$. Скорректированная стоимость/га = 24 млн. * 0,9375 = 22,5 млн.р./га

Согласованная стоимость $(22,5+22,5)/2=22,5$ млн.руб./га

Рыночная стоимость объекта = 22,5 млн.р./га* 2 га= 45 млн.руб.

**Правильный
ответ:**

4) 45 млн руб.

Индивидуальное задание № 28

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

Примечание: очевидно, что в предлагаемых вариантах ответов допущена опечатка, указано: «тыс. руб.» вместо «млн. руб.»

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов:

Затратный подход
Затраты на создание объектов недвижимости
Расчет износа и устареваний

Источник информации:

Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика».

Глоссарий:

Совокупный износ (общий износ) - уменьшение затрат на создание (воспроизводство или замещение) улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников, по состоянию на дату оценки.

Решение:

Рыночная стоимость оцениваемого объекта = стоимость участка земли + затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя × совокупный износ здания, т.е.:

Рыночная стоимость = 28 млн. руб., + 90 млн. руб. × 0,20 = 100 млн. руб.

(где 0,20 - выраженное в долях единицы значение 20%)

Правильный ответ:

- 3) 100 млн. руб.

Индивидуальное задание № 29

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.

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Глоссарий: Единый объект недвижимости - земельный участок и улучшения, расположенные на нем.

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

Решение: Чистый операционный доход (ЧОД), приходящийся на улучшения (формируемый улучшениями): $500\ 000\ \text{руб.} \times 0,12 = 60\ 000\ \text{руб.}$

ЧОД, приходящийся на земельный участок (формируемый земельным участком): $100\ 000\ \text{руб.} - 60\ 000\ \text{руб.} = 40\ 000\ \text{руб.}$

Рыночная стоимость земельного участка: $40\ 000\ \text{руб.} / 0,10 = 400\ 000\ \text{руб.}$

Рыночная стоимость единого объекта: $400\ 000\ \text{руб.} + 500\ 000\ \text{руб.} = 900\ 000\ \text{руб.}$

(где 0,12 и 0,10 - выраженные в долях единицы значения 12% и 10%)

Правильный ответ: 3) 900 000 руб.

Индивидуальное задание № 30

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

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Индексация

Источник информации: Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика»

Глоссарий: Индекс изменения цен: отношение цены товара(услуги) в конце периода к его цене в начале периода.

Решение: Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2003 года по начало 2017 года:

$$3,54 / 1,18 = 3,00$$

Рыночная ставка аренды помещения на начало 2017 года:

$$100 \times 3,00 = 300 \text{ руб.}$$

Правильный ответ: 3) 300

Индивидуальное задание № 31

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.

Примечание: нет правильного ответа – в ответе, наиболее близком к правильному, подразумевается ошибочный алгоритм расчета.

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов:

Сравнительный подход.

Корректирование цен аналогов

Источник информации:

Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика»

Глоссарий:

-

Решение:

Так как среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта, корректировка на местоположение для объекта должна составить: $1/1,2 = 0,833$.

Тогда стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта с учетом ремонта составит: $50\,000 * 0,833 = 41\,667$ руб./кв.м.

Так как в оцениваемом объекте не проведен ремонт, вносим понижающую денежную корректировку на ремонт, которая составляет: 5 000 руб./кв. м.

$$41\,667 - 5\,000 = 36\,667 \text{ руб./кв.м}$$

Стоимость объекта оценки с учетом площади здания:

$$36\,667 \text{ руб./кв.м} * 100 \text{ кв.м} = 3\,666\,700 \text{ руб.}$$

Такого ответа нет, так как составители задачи ошибочно посчитали корректировку на местоположение равной не 0,833, а 0,8 (по

формуле 1-0,2). Эта формула могла быть применена, если бы было сказано, что среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения объекта на 20% ниже, чем в районе расположения аналога. Однако задача сформулирована иначе, и проведение знака равенства между двумя этими формулировками является грубейшей ошибкой.

Принимая логику составителей, «правильный» ответ составляет

$$((50\,000 \cdot 0,8) - 5000) \cdot 100 = 3\,500\,000 \text{ руб.}$$

**Правильный
ответ:**

С учетом указанных примечаний и обоснования решения предполагаем следующий вариант ответа:

1) 3 500 000 руб.

Индивидуальное задание № 32

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.

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Доходный подход.

Метод прямой капитализации для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости.

Источник информации: Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика»

Глоссарий: Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который способен приносить объект при сдаче его или его элементов в аренду и получении арендной платы в полном объеме.

Операционные расходы - расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости, в том числе налог на имущество, земельные платежи (земельный налог или арендная плата) и расходы на страхование, управление, коммунальные услуги и электричество, техническое обслуживание, уборку, охрану, текущий ремонт и пр.

Решение: $PВД = 100\ 000\ \text{руб./мес.} \cdot 12 = 1\ 200\ 000\ \text{руб./год}$

$ДВД = ПВД \cdot (1 - К_{потерь\ от\ недозагрузки}) = 1\ 200\ 000 \cdot (1 - 0,1) = 1\ 080\ 000\ \text{руб./год}$

$ОР = 500\ \text{руб./кв.м в год} \cdot 100\ \text{кв.м} = 50\ 000\ \text{руб./год}$

$ЧОД = 1\ 080\ 000 - 50\ 000 = 1\ 030\ 000\ \text{руб./год}$

$C = 1\ 030\ 000 / 0,1 = 10\ 300\ 000$

Правильный ответ: 3) 10 300 000 руб.

Индивидуальное задание № 33

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%

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Доходный подход.

Метод прямой капитализации для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости

Источник информации: Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика»

Глоссарий: Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

Коэффициент (ставка) капитализации для единого объекта недвижимости - Выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода, приносимого единым объектом недвижимости, к его рыночной стоимости.

Решение: $R = \text{ЧОД}/\text{Цена продажи} = 5 \text{ млн. руб.}/50 \text{ млн.руб.} = 0,1=10\%$

Брокерская комиссия не влияет ни на ЧОД, ни на цену продажи, поэтому в расчете не учитывается.

Правильный ответ: 3) 10,00%

Индивидуальное задание № 34

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.

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Оценка земельных участков. Метод распределения.

Источник информации: Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»

Глоссарий: Единый объект недвижимости - земельный участок и улучшения, расположенные на нем.

Решение: $C = 1 \text{ млн.руб.} \cdot (1 - 0,7) = 0,3 \text{ млн.руб.}$

Правильный ответ: 1) 0,3 млн. руб.

Индивидуальное задание № 35

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.

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов:

Оценка земельных участков. Метод предполагаемого использования. Метод разбивки на участки.

Источник информации:

Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»

Глоссарий:

-

Решение:

Показатели	Периоды		
	0	1	2
Доходы от продажи лотов, млн.руб.		1	2
Затраты на продажу, млн.руб.	0,2	1	
Денежные потоки, млн.руб.	-0,2	0	2
Ставка дисконтирования		10%	10%
Дисконтный множитель	-	0,909090909	0,826446281
Дисконтированные денежные потоки, млн.руб.	-0,2	0	1,652892562

Стоимость участка как сумма дисконтированных денежных потоков, млн.руб.	1,452892562
---	-------------

**Правильный
ответ:**

2) 1,453 млн. руб.

Индивидуальное задание № 36

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.

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Оценка земельных участков. Метод остатка.

Источник информации: Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика»

Глоссарий: Метод Ринга - Метод расчета нормы возврата капитала. Предусматривается возмещение инвестированного капитала равными суммами. Норма возврата капитала = $1/n$, где n - оставшийся срок экономической жизни.

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

Решение: Ставка капитализации для здания: $0,18 + 1/25 = 0,22$

Примечание: применение модели Ринга на срок 25 лет не является корректным. Модель Ринга предполагает построение ставки капитализации только в случае убывающих денежных потоков.

ЧОД для здания = 3 млн.руб.*0,22 = 0,66 млн.руб. = 660 тыс.руб.

ЧОД для земли = 700 тыс.руб.-660 тыс.руб.=40 тыс.руб.

Стоимость земельного участка = 40 тыс.руб./0,18 = 222,222 тыс.руб.

Правильный ответ: 2) 222 222 руб.

Индивидуальное задание № 37

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.

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Затратный подход. Коэффициент торможения.

Источник информации: Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика»

Глоссарий

Глоссарий: Коэффициент торможения - показатель степени, характеризующий силу влияния главного параметра на стоимость объекта.

$$b = \frac{\ln\left(\frac{S_2}{S_1}\right)}{\ln\left(\frac{X_2}{X_1}\right)}, \text{ где}$$

b – коэффициент торможения;

S_1 и S_2 - стоимости первого и второго объектов-аналогов;

X_1 и X_2 – ценообразующие параметры соответствующих аналогов.

Решение: Рассчитываем коэффициент торможения:

$$b = \frac{\ln(140000/100000)}{\ln(175/100)} = 0,6$$

Затраты на создание конструкции объекта оценки

$$100\,000 * (150/100)^{0,6} = 127\,542$$

Или

$$140\,000 * (150/175)^{0,6} = 127\,632$$

(в среднем 127 587)

С учетом доставки и монтажа резервуара: $127\,587 * 1,7 = 216\,897$

Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций - 15 000 руб. и надбавка за срочное оформление документации - 10% от стоимости металлоконструкций не являются рыночными и поэтому не учитываются.

**Правильный
ответ:**

1) 216 933 руб.

Индивидуальное задание № 38

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%

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Доходный подход. Методы капитализации по расчетным моделям

Источник информации: Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика»

Глоссарий: Метод Хоскольда - Метод расчета нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.

Норма возврата капитала = $SFF(n, Y) = Yrf / ((1 + Yrf)^n - 1)$, где Yrf - безрисковая ставка дохода на инвестиции, n - оставшийся срок экономической жизни.

Решение: Эффективный возраст=хронологический возраст=10.2017-10.1957=60 лет.

Оставшийся срок экономической жизни = 80-60=20 лет.

Норма возврата капитала по Хоскольду = $0,06 / (1,06^{20} - 1) = 0,02718$

Ставка капитализации = $0,12 + 0,02718 = 0,1472 = 14,72\%$

Правильный ответ: 3) 14,72%

Индивидуальное задание № 39

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.

Примечание. Недостоверные исходные данные: с чего бы после стабильного роста потоков в постпрогнозном периоде они стабилизировались на уровне в 3 с лишним раза ниже?

Варианты ответов:

- 1) 86 000 руб.
- 2) 88 000 руб.
- 3) 91 000 руб.
- 4) 102 000 руб.

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов: Доходный подход. Метод дисконтирования денежных потоков

Источник информации: Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007.

Глоссарий: Метод дисконтированных денежных потоков - Метод расчета стоимости, основанный на приведении (дисконтировании) будущих денежных потоков доходов и расходов, связанных с объектом недвижимости, в том числе от его продажи в конце прогнозного периода, к дате, на которую определяется стоимость.

Стоимость в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков определяется по формуле:

$$Value = \sum_1^N k_i * CF_i + PV(S), \text{ где}$$

$Value$ - определяемая стоимость,

N - количество периодов прогнозирования,

k_i - фактор дисконтирования периода i ,

CF_i - денежный поток периода I ,

$PV(S)$ - текущая стоимость денежного потока от продажи объекта недвижимости.

Решение:

Показатели	Периоды			Постпрогнозный период
	1	2	3	
ЧОД, руб.	12 000	22 000	28 000	6 000
Ставка капитализации для расчета реверсии				10%
Реверсия, руб.				60 000
Ставка дисконтирования	12%	12%	12%	12%
Дисконтный множитель	0,892857143	0,797193878	0,711780248	0,711780248
Дисконтированные денежные потоки и реверсия, руб.	10714,28571	17538,26531	19929,84694	42706,81487
Стоимость складского здания как сумма дисконтированных денежных потоков, руб.	90 889,21283			
С учетом округления	90 889,21283			
Стоимость складского здания как сумма дисконтированных денежных потоков, руб.	91 000			

Правильный ответ: 3) 91 000 руб.

Индивидуальное задание № 40

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.

Решаем самостоятельно. Есть 3 минуты 45 секунд!

Темы вопросов:

Сравнительный подход.

Метод сравнения продаж.

Корректирование цен аналогов.

Источник информации:

Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика»

Глоссарий:

Метод сравнения продаж - определение рыночной стоимости объекта путем анализа цен продаж/предложений сопоставимых объектов (аналогов) и применения к ним корректировок, учитывающих различия между

аналогами и объектом. Метод предполагает: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировку цен аналогов по каждому элементу сравнения и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных скорректированных цен аналогов.

Решение: Цена аналога (предл.) – 600 000 руб.

Цена с учетом корректировки на торг – 600 000 руб. * (1-0,1) = 540 000 руб.

Цена за 1 кв.м = 540 000 руб./80 кв.м = 6 750 руб./кв.м.

Определение корректировки на ремонт:

Этажность	назначение	площадь, кв.м	наличие ремонта	Цена, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	использование для расчета корректировки
1	офисное	30	нет	120000	4000	пригодно
2	офисное	40	есть	280000	7000	Непригодно (не совпадает этажность)
1	офисное	40	есть	260000	6500	пригодно
1	торгово-офисное	30	есть	270000	9000	Непригодно (другое назначение)

Корректировка на ремонт = 6500 руб. – 4000 руб. = 2500 руб.

Цена 1 кв.м. аналога с учетом корректировки на ремонт = 6 750 руб. – 2500 руб. = 4 250 руб.

Стоимость объекта оценки = 4 250 руб. * 100 кв.м. = 425 000 руб.

Правильный ответ: 3) 425 000 руб.