

**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) I, III
- 2) II, III, IV
- 3) III
- 4) 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.**

Какиеходы 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

**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 пользования.

**Варианты ответов:**

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

**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

**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:

- 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

**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 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.
- 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.
- 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 м<sup>3</sup> составляет 100 000 руб., объемом 175 м<sup>3</sup> - 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.