|  |
| --- |
| **Пример индивидуального задания по направлению оценочной деятельности**  **«Оценка недвижимости»**  (***из вопросов, ранее содержащихся в Перечне экзаменационных вопросов***  ***для проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности)***  **Вопрос 1.**  В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ  «Об оценочной деятельности в Российской Федерации" оценщик НЕ вправе:  I. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки. II. Получить средства, внесенные в компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков, в случае выхода из такой саморегулируемой организации оценщиков.  III. Привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию  в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов.  IV. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые  для осуществления данной оценки.  V. Быть членом нескольких саморегулируемых организаций оценщиков.  ***Варианты ответов:***  1) I, II, V  2) II, III, V  3) II, V  4) III, V |
| **Вопрос 2.**  В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ  «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано:  I. Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки.  II. Иметь в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.  III. Не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.  IV. Сообщать в саморегулируемую организацию оценщиков сведения относительно подготовленных отчетах об оценке с указанием реквизитов таких отчетов и информации об оценщиках, которые подготовили соответствующие отчеты об оценке.  V. Предоставлять по требованию заказчика договор обязательного страхования ответственности оценщика, заключенный в соответствии со статьей 24.7 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности  в Российской Федерации».  VI. Хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных  от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета.  ***Варианты ответов:***  1) I, III, IV, V, VI  2) I, II, III, V, VI  3) I, II, IV, V, VI  4) Все вышеперечисленное |
| **Вопрос 3.**  В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ  «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» член саморегулируемой организации оценщиков вправе не страховать ответственность оценщика  в случаях:  I. Нахождения его в отпуске.  II. Приостановления права осуществления им оценочной деятельности.  III. Расторжения им трудового договора с работодателем.  IV. Применения к нему меры дисциплинарного воздействия в виде предупреждения.  ***Варианты ответов:***  1) I  2) II  3) III  4) IV |
| **Вопрос 4.**  Для определения уровня существенности требуется ли в соответствии  с федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки  и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 профессиональное суждение в области оценочной деятельности?  ***Варианты ответов:***  1) Требуется, если указанное предусмотрено заданием на оценку.  2) Требуется.  3) Не требуется.  4) Не требуется, если иное не предусмотрено заданием на оценку. |
| **Вопрос 5.**  В соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, определяются следующие виды стоимости:  ***Варианты ответов:***   1. исключительно рыночная, равновесная, инвестиционная 2. рыночная, инвестиционная, восстановительная 3. исключительно рыночная 4. рыночная, инвестиционная, равновесная, иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ  «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» |
| **Вопрос 6.**  В соответствии с федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 процесс оценки не включает:  I. Финансовую проверку.  II. Юридическую проверку.  III. Налоговую проверку.  IV. Технический аудит.  ***Варианты ответов:***  1) Все перечисленное.  2) I, II  3) II, III.  4) II, III, IV. |
| **Вопрос 7.**  В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022  № 200, при оценке недвижимости сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием следующих единиц сравнения:  ***Варианты ответов:***  1) Могут быть использованы различные количественные параметры измерения объекта оценки.  2) Только цена (или арендная ставка) за единицу площади.  3) Только мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности).  4) Только цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров. |
| **Вопрос 8.**  В соответствии с федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, приложения к отчету об оценке являются  ***Варианты ответов:***  1) его неотъемлемой частью  2) самостоятельным документом  3) обязательным разделом каждого отчета об оценке  4) все перечисленное верно |
| **Вопрос 9.**  Что из перечисленного в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации НЕ является объектом гражданских прав:  I. Безналичные денежные средства.  II Бездокументарные ценные бумаги.  III. Нематериальные блага.  IV. Убытки.  ***Варианты ответов:***  1) I, II.  2) I, II, III.  3) III.  4) IV. |
| **Вопрос 10.**  Какая ответственность предусмотрена Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения экспертом относительно стоимости объекта оценки?  ***Варианты ответов:***  1) Административная.  2) Уголовная.  3) По решению суда.  4) По решению арбитражного суда. |
| **Вопрос 11.**  Какими методами в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» 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.**  Какой основной критерий отнесения имущества к недвижимым вещам содержится в Гражданском кодексе Российской Федерации?  ***Варианты ответов:***  1) Права на такое имущество зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.  2) Такое имущество прочно связано с землей, и его перемещение  без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.  3) Такое имущество относится к одному из видов объектов недвижимого имущества, исчерпывающий перечень которых определен Правительство Российской Федерации.  4) Такое имущество поставлено на кадастровый учет. |
| **Вопрос 13.**  Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации какой из перечисленных объектов ни при каких условиях НЕ может относиться к недвижимому имуществу?  ***Варианты ответов:***  1) Машино-место.  2) Объект незавершенного строительства.  3) Дорожное покрытие.  4) Помещение. |
| **Вопрос 14.**  В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации при определении размера возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд, включается ли в него упущенная выгода?  ***Варианты ответов:***  1) Не включается.  2) Включается.  3) Включается только если возмещение выплачивается лицу, которому изымаемый участок принадлежал на праве собственности (а не аренды или ином праве).  4) Включается, если иное не предусмотрено решением уполномоченного органа об изъятии участка. |
| **Вопрос 15.**  В соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" может ли часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения, быть самостоятельным предметом ипотеки?  ***Варианты ответов:***  1) Может.  2) Может, если в договоре об ипотеке установлена возможность обращения взыскания только на часть имущества, заложенную по такому договору.  3) Может, если договор об ипотеке нотариально удостоверен.  4) Не может |
| **Вопрос 16.**  Валовый рентный мультипликатор - это показатель, равный  ***Варианты ответов:***  1) Отношению цены продажи объекта к валовому доходу от объекта недвижимости  2) Отношению цены продажи к чистому операционному доходу от объекта недвижимости  3) Отношению валового операционного дохода к цене продажи объекта  4) Отношению чистого операционного дохода к цене продажи объекта недвижимости  5) Отношению цены продажи объекта недвижимости к чистой прибыли, владеющей им компании |
| **Вопрос 17.**  Абсолютная корректировка к цене аналога это –  ***Варианты ответов:***  1) Денежная корректировка, которая может применяться к цене объекта аналога  в целом, так и к единице сравнения  2) Денежная корректировка, которая может применяться только к цене объекта аналога в целом  3) Денежная корректировка, которая может применяться только к единице сравнения  4) Процентная корректировка, которая может применяться к цене объекта аналога в целом, так и к единице сравнения |
| **Вопрос 18.**  Как изменится рыночная стоимость не сданного в аренду объекта недвижимости, рассчитанная с использованием метода дисконтированных денежных потоков, если срок прогнозирования денежных потоков увеличить на 2 года,  а все используемые в расчете рыночные показатели сбалансированы между собой.  ***Варианты ответов:***  1) Не изменится  2) Увеличится  3) Уменьшится  4) Не хватает данных для ответа на вопрос |
| **Вопрос 19.**  Норма возврата капитала – это  ***Варианты ответов:***  1) Величина ежемесячной потери стоимости капитала, инвестированного в объект недвижимости, за год его использования  2) Величина ежегодной потери стоимости капитала, инвестированного в объект недвижимости, за время его использования до даты оценки  3) Величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта.  4) Величина ежегодной потери стоимости капитала, инвестированного в объект недвижимости, за время использования объекта недвижимости после ввода  в эксплуатацию |
| **Вопрос 20.**  Период времени, в течение которого здание физически существует и пригодно для проживания или работы в нем, это:  ***Варианты ответов:***  1) Срок экономической жизни  2) Хронологический (фактический) возраст  3) Эффективный возраст  4) Срок физической жизни  5) Оставшийся срок экономической службы  **Вопрос 21.**    Если затраты на исправление дефекта, имеющегося в объекте недвижимости, превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то каким считается такой вид износа или устаревания?  ***Варианты ответов:***  1) Физическим износом  2) Неустранимым износом или устареванием.  3) Устранимым износом или устареванием.  4) Полным износом или устареванием. |
| **Вопрос 22.**  При определении рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом используется:  I. Метод остатка.  II. Метод выделения.  III. Метод распределения.  IV. Метод предполагаемого использования.  ***Варианты ответов:***  1) I и II  2) I и III  3) II и III  4) III и IV |
| **Вопрос 23.**  К элементам сравнения земельных участков, учитываемым при использовании метода сравнения продаж, не относится:  I. Дата продажи.  II. Оцениваемые права.  III. Местоположение.  IV. Прибыль предприятия, которому принадлежит земельный участок.  ***Варианты ответов:*** |
| 1) I  2) II  3) IV  4) II и III  ***Вопрос 24.***  Является ли следующее утверждение верным и полным согласно ФСО 9:  «Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога».  ***Варианты ответов:***  1) Да  2) Нет, не хватает дополнения «если такие преимущества не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу»  3) Нет, не хватает дополнения «если новый собственник при переходе права собственности лишается таких преимуществ»  4) В ФСО 9 нет упоминания об оценке для целей залога |
| **Вопрос 25.**  Должно ли наиболее эффективное использование оцениваемого объекта недвижимости всегда соответствовать его фактическому использованию (совпадать с фактическим использованием), согласно ФСО 7?  ***Варианты ответов:***  1) Да, в любом случае  2) Нет, оценщик может предполагать иное использование объекта  3) В ФСО 7 нет упоминания о наиболее эффективном использовании объекта оценки  4) Нет правильного ответа |
| **Вопрос 26.**  Определить рыночную стоимость здания с дебаркадером площадью 1000 кв. (площадь дебаркадера не включена). Цена аналога - здания без дебаркадера -  50 000 руб./кв. м.  При прочих равных, объекты, состояние которых аналогично состоянию оцениваемого здания, на 25% дешевле объектов с состоянием, аналогичным состоянию аналога.  Абсолютная корректировка на наличие дебаркадера - 50 000 руб.).  Для решения данной задачи первой вносится относительная корректировка. Внесение иных корректировок не требуется.  Результат округлить до тысяч рублей.  ***Варианты ответов:***  1) 37500000  2) 50050000  3) 37450000  4) 37550000  5) 62550000 |
| **Вопрос 27.**  Зависимость рыночной стоимости от площади офисного помещения описывается следующим соотношением P = 400-2\*S.  Рассчитайте величину относительной (процентной) корректировки на площадь к цене аналога, если площадь объекта оценки составляет 50 кв. м, а площадь объекта аналога - 80 кв.м.  Результат округлить до целых процентов.  ***Варианты ответов:***  1) 20%  2) -20%  3) -22%  4) 22%  5) 25%  6) -25% |
| **Вопрос 28.**  Определите рыночную стоимость здания, если чистый операционный доход от него составляет 1 300 000 руб. в год, ставка капитализации рассчитана на уровне 15%, а ставка дисконтирования -17%.  Результат округлить до тысяч рублей.  ***Варианты ответов:***  1) 8667000  2) 1495000  3) 1529000  4) 104000000 |
| **Вопрос 29.**  Определите рыночную стоимость объекта недвижимости, если его действительный валовой доход составляет 2 200 000 руб. в год, операционные расходы и резерв на замещение составляют 2000 руб./кв.м общей площади в год, общая площадь здания – 300 кв.м, ставка капитализации составляет 10%.  ***Варианты ответов:***  1) 22 000 000 руб.  2) 28 000 000 руб.  3) 16000000  4) 18 000 000 руб.  **Вопрос 30.**  Определите рыночную стоимость единого объекта недвижимости.  Стоимость земельного участка составляет 110 000 руб.  Чистый операционный доход, относящийся к зданию объекта, составляет 55 000 руб. в год. Требуемая норма доходности равна 15%.  Норма возврата капитала рассчитывается по методу Хоскольда, а срок экономической жизни объекта составляет 35 лет.  Безрисковая ставка доходности - 10%.  Результат округлить до тысяч рублей.  ***Варианты ответов:***  1) 660000  2) 468000  3) 554000  4) 477000  5) 418000 |
| **Вопрос 31.**  Затраты на замещение для объекта недвижимости без учета износа и устареваний составляют 1 млн. руб.  Физический износ составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 0%.  Сколько составляет стоимость улучшений с учетом накопленного износа, определяемого по мультипликативной модели?  Результат округлить до тысяч рублей.  ***Варианты ответов:***  1) 250000  2) 4255000  3) 750000  4) 765000  5) 900000 |
| **Вопрос 32.**  Вследствие ухудшения экологической ситуации в районе расположения оцениваемого объекта, чистый операционный доход от объекта снизился с 500 до 400 руб. с 1 кв. м арендопригодной площади в год.  Арендопригодная площадь объекта составляет 1 000 кв. м.  Среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов составляет 10% и не зависит от фактов ухудшения экологической ситуации.  Доля земельного участка в стоимости объекта составляет 30%.  Предполагается, что негативное внешнее воздействие сохранится в течение неопределенно долгого периода времени.  В результате действия негативных факторов происходит снижение стоимости земельного участка и появляется внешнее устаревание улучшений.  Определить величину внешнего устаревания, относящуюся к зданию.  Результат округлить до тысяч рублей.  ***Варианты ответов:***  1) 700000  2) 100000  3) 1000000  4) 300000  5) 1300000 |
| **Вопрос 33.**  Рассчитать величину земельной ренты, если чистый рыночный арендный доход от единого объекта недвижимости составляет 200 тыс. руб. в год, рыночная стоимость улучшений составляет 600 тыс. руб., рыночная ставка капитализации для улучшений - 16% и рыночная ставка капитализации для земельного участка - 10%. Результат определить в тысячах рублей.  ***Варианты ответов:***  1) 96000  2) 104000  3) 140000  4) 296000  5) 260000 |
| **Вопрос 34.**  Рассчитайте рыночную стоимость земельного участка методом остатка, если известно, что рыночная стоимость единого готового объекта недвижимости, который в соответствии с принципом НЭИ на нем целесообразно построить, составляет 2 000 000 руб., прямые затраты на строительство составляют 500 000 руб., косвенные издержки, в том числе проценты по кредитам - 20% от величины прямых затрат на строительство, сумма кредита составит 300 000 руб., среднерыночная прибыль девелопера при реализации подобных проектов - 25% от стоимости готового объекта. Результат округлить до тысяч рублей.  ***Варианты ответов:***  1) 600 000  2) 900 000  3) 1 250 000  4) 1 100 000  5) 1 500 000 |
| **Вопрос 35.**  Рыночная ставка аренды для офисного помещения на начало 2003 года составляла 1000 руб.  Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2005 года по начало 2017 года составил 6.21. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2003 года по начало 2005 года составил 1.25.  Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2017 года. Результат округлить до целого.  ***Варианты ответов:***  1) 4968  2) 4960  3) 7763  4) 7460  5) 6210 |
| **Вопрос 36.**  Рассчитайте рыночную стоимость однокомнатной квартиры во введенном  в эксплуатацию доме комфорт-класса, находящемся в Юго-восточном административном округе населенного пункта.  Общая площадь квартиры 38 кв.м, жилая площадь квартиры 22 кв.м.  В таблице 1 приведена информация об имеющихся аналогах, которые необходимо использовать для расчета.  Разница между ценами сделок и ценами предложений составляет 7%.  В таблицах 2-4 приведена дополнительная рыночная информация для расчета  в необходимых относительных (процентных) корректировок.  При расчете удельной стоимости объекта оценки используйте все аналоги, скорректированные цены аналогов учитывайте с одинаковыми весами, корректировки применяйте последовательно.  Считать, что никакие другие корректировки, кроме перечисленных в таблице 1,  не требуются. Результат расчета округлите до десятков тысяч рублей.    ***Варианты ответов:***  1) 3 010 000  2) 5 190 000  3) 5 230 000  4) 5 420 000  5) 5 920 000 |
| **Вопрос 37.**  Определить рыночную стоимость офисного здания, если известно, что его общая площадь составляет 5000 кв. м,  арендопригодная площадь - 4000 кв. м,  здание полностью сдано в аренду без возможности расторжения договора  по фиксированной ставке 15000 руб. за кв. м арендуемой площади в год,  текущая рыночная ставка аренды 25 000 руб. за кв. м арендуемой площади в год, дополнительно к арендной плате арендатор оплачивает операционные расходы  в размере 5000 руб. за кв. м арендуемой площади в год, что соответствует рыночным условиям.  Оставшийся срок аренды - 2 года, после завершения которого, начиная с третьего года, здание будет сдаваться в аренду на рыночных условиях,  в первый год после завершения договора аренды ожидается недозагрузка 30%, со второго года показатель стабилизируется на 10%.  Фактические операционные расходы по зданию составляют 8000 руб. за кв. м общей площади в год, других расходов по зданию нет,  ставка терминальной капитализации - 10%,  затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду  не учитывать,  требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций - 16%, предполагается, что все расходы и доходы остаются постоянными.  Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогноза - 3 года, результат округлить до миллионов.  ***Варианты ответов:***  1) 463 000 000  2) 528 000 000  3) 543 000 000  4) 592 000 000  5) 597 000 000 |
| **Вопрос 38.**  Определить рыночную стоимость зарегистрированного объекта недвижимости - магистрального нефтепровода протяженностью 120 километров. Диаметр трубы - 820 мм, толщина стенки трубы - 10 мм.  Данные из контракта:  Стоимость трубы с учетом изоляции по состоянию на дату публикации ценовой информации - 57 рублей/тонну;  Масса трубы диаметром 820 мм с толщиной стенки - 10 мм - 202 тонн/километр;  Индекс перехода цен от даты публикации ценовой информации к дате оценки - 1,15;  Стоимость строительно-монтажных работ по состоянию на дату оценки - 16 000 рублей/километр.  Возраст трубы - 10 лет, полный срок службы - 29 лет, оставшийся срок службы - 14 лет.  Функциональное и экономическое устаревание и прибыль предпринимателя принять равной нулю.  Результат округлить до тысяч рублей.  ***Варианты ответов:*** |
| 1) 667 000  2) 1 594 000  3) 1 694 000  4) 1 815 000  5) 2 299 000  **Вопрос 39.**  Рассчитать рыночную стоимость земельного участка, НЭИ которого заключается в строительстве торгового центра общей площадью 5000 кв. м,  арендопригодная площадь - 4000 кв.м.  Известно, что затраты на строительство составят 400 млн руб и будут понесены  в течение двух лет равными долями.  Рыночная ставка аренды составляет 25000 руб. в год за кв. м арендуемой площади, в первый год эксплуатации после завершения строительства загрузка составит 70%.  Все операционные расходы оплачиваются существующими арендаторами.  Все ценовые показатели сохраняются неизменными.  Цена продажи объекта в конце первого года эксплуатации составит 240 тыс. руб. за кв. м общей площади, затраты на продажу не учитывать.  Ставка дисконтирования операционного периода - 16%, инвестиционного периода - 20%.  Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, результат округлить до миллионов.  ***Варианты ответов:***  1) 311 000 000  2) 458 000 000  3) 429 000 000  4) 455 000 000  5) 408 000 000 |
| **Вопрос 40.**  Рассчитать коэффициент капитализации для единого объекта недвижимости.  На дату оценки срок физической жизни здания составлял 15 лет,  эффективный возраст объекта - 20 лет.  Полный срок экономической жизни объекта - 60 лет.  Безрисковая ставка инвестирования 6%,  срок рыночной экспозиции объекта - 6 месяцев,  премия за риск вложения в недвижимость - 4%,  премия за инвестиционный менеджмент - 3%,  средняя ставка кредитования по залог аналогичных объектов - 12%.  Возврат инвестиций осуществляется по методу Инвуда.  Результат округлить до сотых долей процента.  ***Варианты ответов:***  1) 16,04%  2) 16,87%  3) 17,94%  4) 19,02%  5) 22,01% |