

ПРИМЕР
ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЗАДАНИЯ
для сдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности
по направлению оценочной деятельности
«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Вопрос 1

В какой форме согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» заключается договор на проведение оценки?

Варианты ответов:

- 1) В простой письменной форме.
- 2) В форме, установленной Советом по оценочной деятельности.
- 3) В форме, предусмотренной федеральным стандартом оценки.
- 4) В форме, предусмотренной внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

Вопрос 2

Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» договор на проведение оценки должен содержать:

- I. Порядок определения денежного вознаграждения за проведение оценки.
- II. Дату определения стоимости.
- III. Дату проведения оценки.
- IV. Возможные для использования при определении стоимости объекта оценки объекты-аналоги.

Варианты ответов:

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

Вопрос 3

Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327, необходимо проанализировать при оценке имущества, связанного общим функциональным назначением?

Варианты ответов:

- 1) Возможность независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества.
- 2) Состав оцениваемого имущества.
- 3) Возможность объединения в отдельно функционирующие составы активов.
- 4) Возможность изменения функционального назначения как всего состава имущества так и его отдельных частей.

Вопрос 4

Является ли в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации изменение рыночной стоимости предмета залога после заключения договора залога основанием для изменения или прекращения залога?

Варианты ответов:

- 1) Является в любом случае.
- 2) Является при наличии требования Банка России.
- 3) Не является в любом случае.
- 4) Не является, если иное не предусмотрено законом или договором.

Вопрос 5

Влечет ли в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями возникновение иной вещи?

Варианты ответов:

- 1) Всегда влечет.
- 2) Влечет, если иное не предусмотрено актами федеральных органов исполнительной власти.

- 3) Не влечет, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.
- 4) Всегда не влечет.

Вопрос 6

Считается ли в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации молчание согласием на совершение сделки?

Варианты ответов:

- 1) Всегда считается.
- 2) Считается если соответствующее указание содержится в предложении о совершении сделки.
- 3) Не считается, за исключением случаев, установленных законом.
- 4) Всегда не считается.

Вопрос 7

В течение какого срока сохраняет силу доверенность, в которой не указан срок ее действия?

Варианты ответов:

- 1) Бессрочно.
- 2) В течение трех лет со дня ее совершения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.
- 3) В течение года со дня ее совершения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.
- 4) Такая доверенность считается недействительной.

Вопрос 8

Могут ли в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации вещные права на имущество принадлежать лицам, не являющихся собственниками этого имущества?

Варианты ответов:

- 1) Могут.
- 2) Не могут.

- 3) Могут только в отношении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
- 4) Могут только в отношении права хозяйственного ведения имуществом и права оперативного управления имуществом.

Вопрос 9

До каких пор в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации солидарные должники остаются обязанными?

Варианты ответов:

- 1) Каждый должник остается обязанным до момента погашения им своей части обязательства.
- 2) До тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.
- 3) До тех пор, пока кредитор не подтвердил исполнение обязательства конкретным должником.
- 4) В зависимости от условий договора.

Вопрос 10

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации договор в письменной форме может быть заключен путем:

I. Составления одного документа, подписанного сторонами.

II. Обмена письмами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

III. Обмена телеграммами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

IV. Обмена электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Варианты ответов:

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

Вопрос 11

Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, при проведении оценки недвижимости не проводить осмотр объекта оценки?

Варианты ответов:

- 1) Не допускается.
- 2) Допускается, если указанное предусмотрено законом.
- 3) Допускается, если указанное в процессе проведения оценки согласовано с заказчиком оценки.
- 4) Допускается, в случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.

Вопрос 12

Какие из перечисленных вещных прав на недвижимость в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость:

- I. Право хозяйственного ведения.
- II. Право оперативного управления.
- III. Право постоянного пользования.
- IV. Сервитут.

Варианты ответов:

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

Вопрос 13

Исходя из чего согласно Земельному кодексу Российской Федерации определяется правовой режим земель?

Варианты ответов:

- 1) Из правоустанавливающих документов.
- 2) Из потребностей правообладателя в том или ином правовом режиме.
- 3) Из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.
- 4) Из особенностей использования земельных участков на определенной территории.

Вопрос 14

В чьей собственности согласно Лесному кодексу Российской Федерации находятся лесные участки в составе земель лесного фонда?

- I. В федеральной собственности.
- II. В собственности субъекта Российской Федерации.
- III. В собственности муниципального образования.
- IV. В частной собственности.

Варианты ответов:

- 1) I.
- 2) I, II.
- 3) I, II, III.
- 4) Все перечисленное.

Вопрос 15

В каких случаях согласно Федеральному закону от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается?

Варианты ответов:

- 1) В случае наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы, если ее проведение предусмотрено федеральными законами.
- 2) В случае изменения целевого назначения земельного участка.
- 3) В случае отсутствия согласия собственника (собственников) соседнего (соседних) земельного участка (земельных участков).
- 4) В случае отсутствия утвержденных градостроительных регламентов.

Вопрос 16

Для определения рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков какие из перечисленных ниже данных необходимы:

- I. Информация о планируемом использовании объекта его покупателем.
- II. Прогноз изменения рыночных ставок капитализации для сегмента рынка, к которому относится объект.
- III. Информация об условиях ипотечного кредита, связанного с приобретением объекта недвижимости.
- IV. Требуемая рыночная норма доходности инвестирования для объектов аналогичных оцениваемому.

Варианты ответов:

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

Вопрос 17

Какие из перечисленных ниже методов оценки недвижимости относятся к сравнительному подходу:

- I. Метод сравнения продаж.
- II. Метод прямой капитализации.
- III. Метод дисконтированных денежных потоков.
- IV. Метод валового рентного мультипликатора.
- V. Метод сравнительной единицы.

Варианты ответов:

- 1) I, V.
- 2) I, IV, V.
- 3) I, II, V.
- 4) I, IV.

Вопрос 18

Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным – это:

Варианты ответов:

- 1) Срок экономической жизни.
- 2) Хронологический (фактический) возраст.
- 3) Эффективный возраст.
- 4) Срок фактической жизни.

Вопрос 19

Укажите правильный порядок расчета текущей стоимости реверсии объекта при дисконтировании на конец периода:

Варианты ответов:

- 1) ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации.
- 2) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю для середины постпрогнозного года.
- 3) ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю для конца последнего прогнозного года.
- 4) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю для конца постпрогнозного года.
- 5) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю для конца последнего прогнозного года.

Вопрос 20

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) Неустранимым износом или устареванием.

- 2) Физическим износом.
- 3) Полным износом или устареванием.
- 4) Устранимым износом или устареванием.

Вопрос 21

Какая поправка вносится в случае, если земельный участок-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемый земельный участок?

Варианты ответов:

- 1) Со знаком плюс (повышающая) к цене земельного участка-аналога.
- 2) Со знаком минус (понижающая) к цене земельного участка-аналога.
- 3) Со знаком минус (понижающая) к стоимости оцениваемого земельного участка.
- 4) Со знаком плюс (повышающая) к стоимости оцениваемого земельного участка.

Вопрос 22

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.

Варианты ответов:

- 1) Метод капитализации земельной ренты.
- 2) Метод сравнения продаж.
- 3) Метод выделения.
- 4) Метод предполагаемого использования.

Вопрос 23

Какие из перечисленных ниже объектов с учетом связанных с ними имущественных прав могут выступать объектами оценки согласно Федеральному стандарту «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, и на которые распространяется действие указанного стандарта:

- I. Застроенный земельный участок.
- II. Объект капитального строительства
- III. Жилые помещения

IV. Доли в праве на объект недвижимости

V. Воздушные суда

VI. Нежилые помещения

Варианты ответов:

- 1) Все, кроме III
- 2) Только I, II, III
- 3) Все перечисленные
- 4) Все, кроме V

Вопрос 24

Должно ли согласно Федеральному стандарту «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, наиболее эффективное использование оцениваемого объекта недвижимости всегда соответствовать его фактическому использованию (совпадать с фактическим использованием)?

Варианты ответов:

- 1) Нет правильного ответа.
- 2) Да, в любом случае.
- 3) В ФСО 7 нет упоминания о наиболее эффективном использовании объекта оценки.
- 4) Нет, оценщик может предполагать иное использование объекта.

Вопрос 25

Укажите корректное соотношение между коэффициентами капитализации единого объекта недвижимости (ККеон), земли (Кзу), улучшений (Ккул) (при условии, что ожидаемые темпы роста по каждому указанному сегменту одинаковые, земельный участок, улучшения и единый объект недвижимости находятся в собственности).

Варианты ответов:

- 1) $ККеон < ККул < ККзу$.
- 2) $ККзу < ККул < ККеон$.
- 3) $ККзу < ККеон < ККул$.
- 4) $ККул < ККзу < ККеон$.
- 5) $ККеон < ККзу < ККул$.

Вопрос 26

Затраты на замещение для улучшений без учета износа и устареваний составляют 400 тыс. руб. Срок экономической жизни улучшений составляет 50 лет. Эффективный возраст улучшений составляет 15 лет. Сколько составляет величина износа, определенная методом эффективного возраста? Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

- 1) 120 000.
- 2) 400 000.
- 3) 280 000.
- 4) Недостаточно данных для решения задачи.
- 5) 60 000.

Вопрос 27

Определить рыночную стоимость земельного участка, на котором расположено отдельно стоящее здание. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 12 500 000 руб. Затраты на воспроизводство для здания без учета износов и устареваний составляют 10 000 000 руб., физический износ оценивается в 1 000 000 руб., функциональное устаревание - 500 000 руб. (других видов износов и устареваний не выявлено). Модель расчета совокупного износа и устареваний - аддитивная. Прибыль предпринимателя принять равной нулю. Рыночную стоимость земельного участка округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

- 1) 4 000 000.
- 2) 8 500 000.
- 3) 3 000 000.
- 4) 3 500 000.
- 5) 2 500 000.

Вопрос 28

Определить рыночную стоимость здания с дебаркадером площадью 1000 кв. (площадь дебаркадера не включена). Цена аналога- здания без дебаркадера - 40 000 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) 40 050 000.
 2) 29 950 000.
 3) 50 050 000.
 4) 30 000 000.
 5) 30 050 000.

Вопрос 29

Оценивается Объект - двухэтажное офисное здание площадью 1000 кв.м, требующее косметического ремонта. Имеется аналог – двухэтажное офисное здание площадью 800 кв. м, в котором проведён косметический ремонт. Аналог был продан за 600 000 руб. Для решения данной задачи предположить, что различие в площадях влияния на удельную стоимость не оказывает.

Имеются также следующие данные по парным продажам для расчета абсолютной корректировки на состояние.

Объект	Состояние	Цена, руб.
Одноэтажное кирпичное офисное здание 300 кв.м	Требуется косметический ремонт	120 000
Одноэтажное кирпичное офисное здание 400 кв.м	Проведен косметический ремонт	260 000

Рассчитать рыночную стоимость Объекта, результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

- 1) 600 000.
 2) 500 000.
 3) 400 000.
 4) 1 000 000.
 5) 750 000.

Вопрос 30

Какая максимальная сумма может быть уплачена за здание на текущий момент, если предполагается, что через 4 года оно может быть продано не дороже чем за 2,8 млн. руб. В течение этих 4 лет доходы от здания позволят только покрывать расходы по его обслуживанию, а требуемая норма доходности для подобных проектов составляет 26% годовых (дисконтирование на конец периода). Среднерыночная ставка кредитования для аналогичных инвестиций составляет 18%. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

- 1) 1 628 000.
- 2) 1 373 000.
- 3) 1 444 000.
- 4) 1 400 000.
- 5) 1 111 000.

Вопрос 31

В период с 01.01 2005 по 31.12.2016 рыночные ставки аренды выросли на 123% и с 01.01.2010 по 31.12.2016 на 37%, какой была рыночная ставка аренды 01.01.2010, если 01.01.2005 она составляла 500 рублей. Результат округлить до целого.

Варианты ответов:

- 1) 430.
- 2) 1115.
- 3) 685.
- 4) 685.
- 5) 814.

Вопрос 32

Рассчитайте ставку капитализации, если объект недвижимости был продан за 1 млн руб., потенциальный валовый доход составляет 200 тыс. руб. в год, действительный валовый доход - 180 тыс. руб. в год, чистый операционный доход - 150 тыс. руб. в год. Результат округлить до целых процентов.

Варианты ответов:

- 1) 15%.

- 2) недостаточно данных для решения.
- 3) 18%.
- 4) 20%.
- 5) 5%.

Вопрос 33

Рассчитайте скидку на уторговывание при совершении сделок с объектами торговой недвижимости, расположенными на первых этажах зданий, если известны величины уторговывания по приведенным ниже сделкам. Для расчета корректировки используйте среднее арифметическое соответствующих значений по сделкам с сопоставимыми объектами. Результат округлить до десятых долей процента.

1. Офисное помещение на втором этаже, запрашиваемая цена 1 млн руб., цена продажи 930 тыс. руб.
2. Магазин на первом этаже, запрашиваемая цена 2 млн руб., цена продажи 1,6 млн руб.
3. фитнес-центр районного формата, запрашиваемая цена 20 млн руб., цена продажи 19 млн руб.
4. Торговое помещение на первом этаже, запрашиваемая цена 600 тыс. руб., цена продажи 600 тыс. руб.
5. Помещение под супермаркет (первый этаж), запрашиваемая цена 2 млн рублей, цена продажи 1,7 млн руб.

Варианты ответов:

- 1) 11,7%.
- 2) 9,4%.
- 3) 10,0%.
- 4) 0,0%.
- 5) 20,0%.

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) 1 100 000.
- 2) 600 000.
- 3) 1 250 000.
- 4) 1 500 000.
- 5) 900 000.

Вопрос 35

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, что соответствует рыночным показателям, стабилизированный коэффициент недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 1000 руб./ кв.м общей площади здания в год, общая площадь здания – 100 кв.м, среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов - 10%, среднерыночная ставка кредитования для таких объектов - 12%. Рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

- 1) 11 000 000.
- 2) 9 800 000.
- 3) 12 000 000.
- 4) 10 800 000.
- 5) 8 167 000.

Вопрос 36

Оценщик проводит оценку зарегистрированного объекта недвижимости - подземного резервуара из нержавеющей стали внешним объемом 30 м³ и массой 8 тонн.

В распоряжении оценщика имеются следующие данные:

Стоимость изготовления металлоконструкций резервуара из углеродистой стали – 8 руб./кг без учета НДС, из нержавеющей стали – 15 руб./кг, без учета НДС.

Стоимость доставки – 5% от стоимости металлоконструкций резервуара.

Затраты на монтаж составляют 150% от стоимости металлоконструкций надземных металлических резервуаров и 200% от стоимости металлоконструкций надземных железобетонных и подземных металлических резервуаров. В качестве базы, к которой применяется коэффициент, выступает стоимость резервуаров из нержавеющей стали или железобетона (в зависимости от резервуара).

Дополнительно необходимо понести затраты по выемке и вывозу грунта, которые составляют 1000 руб./м³ без учета НДС. Необходимый объем таких работ рассчитывается на основе внешнего объема резервуара и принимается равным ему.

Оценщик пришел к выводу, что прибыль предпринимателя равна нулю.

Срок службы резервуара определен на уровне 20 лет, оставшийся срок службы – 15 лет, хронологический возраст – 3 года. Функциональное и экономическое устаревание отсутствует. Прибыль предпринимателя принять равной нулю.

Все данные приведены для условий России.

Определите рыночную стоимость данного резервуара в рамках затратного подхода (без учета НДС). результат округлить до сотен рублей.

Варианты ответов:

- 1) 297 000.
- 2) 284 000.
- 3) 241 400.
- 4) 189 000.
- 5) 190 500.

Вопрос 37

На рассматриваемом земельном участке юридически и физически можно построить 1) офисное здание с общей площадью 5000 кв.м, арендопригодной площадью - 4500 кв.м, рыночная ставка аренды - 10000 руб./кв.м арендопригодной площади в год, стабилизированная загрузка 90%, совокупные операционные расходы, оплачиваемые собственником и капитальный резерв - 1500 руб./кв.м арендопригодной площади, рыночная ставка капитализации - 12%, совокупные затраты на девелопмент и продажу единого объекта недвижимости - 30 тыс. руб./кв.м общей площади здания; 2) жилой дом с общей площадью 5000 кв.м, продаваемой площадью 4000 кв.м, цена продажи - 90 тыс. руб./кв.м, совокупные затраты на девелопмент здания и продажу площадей - 45 тыс.

руб./кв.м общей площади здания. Определите все значения прибыли предпринимателя (в % от выручки от продажи) для девелопмента жилого здания, для которых девелопмент жилого здания будет являться НЭИ рассматриваемого земельного участка. Рыночная прибыль предпринимателя при девелопменте офисного здания составляет 20% от цены продажи единого объекта недвижимости. Предположить, что на момент продажи офисное здание имеет стабилизированную загрузку на рыночных условиях, а фактор одновременности денежных потоков учтен в прибыли предпринимателя. Результат округлить до целых процентов.

Варианты ответов:

- 1) Меньше 17%.
- 2) Меньше 26%.
- 3) Больше 26%.
- 4) Меньше 8%.
- 5) Больше 8%.
- 6) Больше 17%.

Вопрос 38

Рассчитайте рыночную стоимость однокомнатной квартиры во введенном в эксплуатацию доме комфорт-класса, находящемся в Юго-восточном административном округе населенного пункта. Общая площадь квартиры 45 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 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.

Таблица 1. Расчет удельной стоимости объекта оценки сравнительным подходом				
Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики объекта оценки				
Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Аппаратменты
Количество комнат, шт.	1	1	1	1
Характеристика комплекса, в котором расположен объект				
Класс объекта	Комфорт	Бизнес	Комфорт	Комфорт
Местоположение	ЮВАО	ВАО	ЮВАО	ЮВАО
Стадия строительства	3	3	2	3
Цена предложения, руб./кв.м. общей площади		150000	145000	135000
Корректировки				
Корректировка на уторговывание				
Корректировка на тип недвижимости				
Корректировка на количество комнат				
Корректировка на класс объекта				
Корректировка на местоположение				
Корректировка на стадию строительства				
Вес аналога				
Рыночная стоимость объекта, руб/кв.м.				

Таблица 2. Средние цены на квартиры и апартаменты по округам населенного пункта (при прочих равных условиях)		
Округ	Квартиры, руб./кв.м.	Апартаменты, руб./кв.м.
Юго-Восточный округ (ЮВАО)	181500	165000
Восточный округ (ВАО)	169400	154000
Северо-Восточный округ (СВАО)	154000	140000

Таблица 3. Средние цены на квартиры по классам (при прочих равных условиях)	
Класс	Средняя цена, руб. кв.м.
Эконом	152000
Комфорт	160000
Бизнес	193000

Таблица 4. Скидка к цене за кв.м. в зависимости от стадии готовности дома (при прочих равных условиях)	
Стадия	Скидка к цене
1. Начаты земляные работы	-10%
2. Начато строительство наземной части	-15%
3. Введен в эксплуатацию	0%

Примечание: корректировки даны относительно последующей стадии

Таблица 5. Скидка к цене в зависимости от количества комнат (при прочих равных условиях)	
Количество комнат	Скидки к цене
1 комната	0%
2 комнаты	-5%
3 комнаты	-10%

Примечание: все корректировки даны к цене 1-комнатной квартиры

Варианты ответов:

1) 6 420 000.

2) 6 830 000.

- 3) 6 140 000.
 4) 3 040 000.
 5) 6 200 000.

Вопрос 39

Определить рыночную стоимость офисного здания (единого объекта недвижимости), 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 арендопригодной площади в год, текущая рыночная ставка аренды, 25 000 руб. за кв.м арендопригодной площади в год, дополнительно к арендной плате арендатор оплачивает операционные расходы в размере 5000 руб. за кв.м арендопригодной 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 7000 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 рублей.

Варианты ответов:

- 1) 636 000 000.
 2) 632 000 000.
 3) 588 000 000.
 4) 571 000 000.
 5) 463 000 000.

Вопрос 40

Рассчитать рыночную стоимость земельного участка, НЭИ которого заключается в строительстве офисного здания 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, после чего объект будет введен в эксплуатацию. Потенциальный арендный доход для собственника составляет 25000 руб за кв.м арендопригодной площади в год (все расходы по эксплуатации и содержанию здания оплачивают имеющиеся арендаторы независимо от общей загрузки), в первый год эксплуатации загрузка составит 70%, а, начиная со следующего, стабилизируется на 90%. Все ценовые показатели сохраняются неизменными. Ставка терминальной капитализации составляет 10%, затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать, ставка дисконтирования операционного периода 16%, инвестиционного периода - 20%. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогнозирования - 3 года, результат округлить до миллионов рублей.

Варианты ответов:

- 1) 300 млн.
- 2) 247 млн.
- 3) 275 млн.
- 4) 329 млн.
- 5) 256 млн.