**ВОПРОСЫ**

**для экзамена квалификационного**

**ПМ 04. Определение стоимости недвижимого имущества**

**Часть А.**

1. Расскажите понятие «недвижимости».
2. Роль и этапы проведения ипотечно-инвестиционного анализа недвижимости.
3. Перечислите методы определения ставки капитализации.
4. В чем заключаются особенности рынка недвижимости?
5. По каким критериям отличается ликвидационная стоимость от рыночной?
6. Опишите методику определения стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.
7. Перечислите субъекты рынка недвижимости.
8. Какие документы являются основанием для проведения оценки?
9. Опишите методику, принципы, этапы доходного подхода оценки недвижимости.
10. Раскройте понятие рынка недвижимости.
11. Каковы основные цели и задачи оценщика при осмотре объекта оценки?
12. Опишите методику определения стоимости недвижимости методом прямой капитализации.
13. Жизненный цикл объекта недвижимости.
14. Показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки
15. Сущность и понятие чистого операционного дохода.
16. Права собственности на недвижимость.
17. Что должно содержать задание на оценку?
18. Оценка коммерческой недвижимости.
19. Классификация недвижимости.
20. Основные направления описания объекта.
21. Сбор и анализ исходной информации для целей оценки стоимости объектов недвижимости
22. Особенности недвижимого имущества.
23. В каких случаях применяется сравнительный подход?
24. Методы проведения оценки земельных участков
25. Классификация объектов недвижимости.
26. Виды собственности на объекты недвижимости.
27. Процесс составления и формирования инвентарного дела.
28. Структура рынка недвижимости.
29. Какие правомочия принадлежат собственнику недвижимости?
30. Порядок использования материалов технической инвентаризации при оценке недвижимости.
31. Сделки с недвижимостью.
32. Дайте определение оценочной деятельности.
33. В чем смысл принципа лучшего и наиболее эффективного использования?
34. Функции рынка недвижимости.
35. В каких случаях применяется доходный подход?
36. Механизм оценки жилой недвижимости с помощью сравнительного подхода
37. Сегментация рынка недвижимости.
38. Перечислите права и обязанности оценщика.
39. Оценка рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения.
40. Основные факторы, влияющие на оценку стоимости имущества.
41. Перечислите права и обязанности заказчика.
42. Сравнительный подход: Выбор аналогов. Корректирование цен аналогов. Метод сравнения продаж.
43. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
44. Назовите требования к составлению отчета об оценки.
45. Алгоритм определения стоимости объектов недвижимости затратным методом.
46. Механизм регулирования оценочной деятельности.
47. Случаи проведения обязательной оценки имущества, предусмотренные законодательством
48. Методы определения стоимости земельных участков.
49. Система государственного регулирования независимой оценочной деятельности
50. Каковы требования для лиц, занимающихся оценкой недвижимости?
51. Методы определения восстановительной стоимости недвижимости.
52. Нормативно-правовая база оценки недвижимого имущества
53. Затраты на создание объектов недвижимости.
54. Принципы оценки недвижимости.
55. Согласование результатов оценки недвижимости.
56. Виды износа. Определение износа.
57. Рыночный подход к оценке недвижимости.
58. Концепция массовой оценки для целей налогообложения.
59. Обременения (ограничения) на объект оценки.
60. Методы определения ставки дисконтирования.

**Часть Б.**

**1**. Найти коэффициент уторгования для торгового помещения, расположенного на 1 этаже. Даны следующие данные для расчета:

офисное помещение на 2 этаже. Продавалось за 1,2 млн. руб., было продано за 980 тыс. руб.;

торговое помещение на 1 этаже. Продавалось за 2,2 млн. руб., было продано за 1,6 млн. руб.;

магазин на 1 этаже. Продавался за 600 тыс. руб., был продан за 600 тыс. руб.;

помещения фитнес центра. Продавался за 2 млн. руб., был продан за 1,9 млн. руб.;

помещения супермаркета на 1 этаже. Продавался за 2 млн. руб., был продан за 1,7 млн. руб.

**2**. Оценщик оценивает помещение в БЦ класса В (такие объекты находятся в центре и обладают евроремонтом), у него есть аналог класса С (такие объекты находятся за пределами центра и имеют простой ремонт). Помещения класса С стоят на 25% дешевле класса В. Объекты с простым ремонтом на 14% дешевле объектов с евроремонтом, объекты в центре стоят на 16% дороже объектов вне центра.

Определить стоимость 1 кв.м общей площади ОО, если 1 кв.м общей площади ОА стоит 50 000 руб./м, а различие в стоимости в зависимости от класса учитывает в себе район расположения и ремонт

**3**. Стоимость единого объекта недвижимости – 3 000 000 рублей.

Прямые затраты на строительство составили – 500 000 рублей.

Косвенные затраты на строительство (а именно проценты по привлеченному кредиту) составили 20% от суммы прямых затрат.

Сумма кредита – 300 000 рублей.

Прибыль предпринимателя составляет - 25% от стоимости готового объекта недвижимости.

Определить стоимость земельного участка.

**4.** Определить рыночную стоимость земельного участка площадью 2 га, категории земли поселений, разрешенное использование – строительство торговых объектов. Имеется информация о следующих предложениях на продажу земельных участков (цена предложения, площадь, категория, разрешенное использование).

Аналог 1. 450 тыс руб, 2 га, земли поселений, строительство офиса.

Аналог 2. 700 тыс руб, 2,2 га, земли поселений, строительство ТЦ.

Аналог 3. 400 тыс руб, площадь 1,8 га, земли промышленности, строительство производственного объекта с торговыми площадями.

Аналог 4. 500 тыс руб, 1,8 га, земли поселений, строительство автозаправочной станции с объектами придорожного сервиса.

Аналог 5. 600 тыс руб, площадь 2га, земли поселений, строительство торговых объектов.

Для расчета предположить, что НЭИ для всех предложений соответствует разрешенному использованию, корректировка на уторговывание 5%, корректировка цены единицы в сравнении – 1га – аналога на площадь при отклонении площади аналога от площади объекта на +/10% составляет соответственно +/-3%. Прочие характеристики считать идентичными, веса использованных аналогов взять равными. Результат округлить до десятков тысяч.

**5**. Определите рыночную стоимость гостиницы 4 звезды с чистым операционным доходом 100 000 руб. в год. На рынке были подобраны аналоги: аналог 1 - гостиница 4 звезды стоимостью 1 200 000 руб. и годовым чистым операционным доходом 140 000 руб.; аналог 2 - гостиница 3 звезды стоимостью 1 400 000 руб. и годовым чистым операционным доходом 160 000 руб.

**6**. Рассчитать стоимость единого объекта недвижимости в составе: коттедж и земельный участок, если известно, что аналог был продан за 1 000 000 руб., но его площадь больше на 40 кв.м и у этого аналога был гараж. Наличие гаража увеличивает стоимость на 100 000 руб., каждый кв.м общей площади увеличивает стоимость на 8 000 руб.

**7.** Определить рыночную стоимость объекта. ЧОД в течение ближайших десяти лет составит 150 000. В конце 10-го года объект можно будет продать за 1 200 000. Инвестор получает ипотечный кредит 900 000 на 30 лет по 12% годовых с ежемесячным погашением. Требуемая инвестором ставка дохода на вложенный собственный капитал 15%.

**8**. Определить стоимость 2-х этажного офиса площадью 1000 кв.м, в состоянии, требующем ремонта, если известно, что 2-х этажный аналог с косметическим ремонтом площадью 800 кв.м. продан за 600 000руб.

Имеются данные для абсолютной корректировки:

- одноэтажный офис площадью 300 кв.м. с ремонтом стоит 156 000руб.,

- одноэтажный офис без ремонта площадью 500кв.м стоит 200 000руб.

Корректировку на площадь не применять по условиям задачи

**9**. Восстановительная стоимость здания 500 000 руб., нормативный срок службы 50 лет, хронологический возраст 20 лет, эффективный возраст 15 лет. Определить износ.

**10.** ПВД= 300 тыс. ДВД = 200 тыс. ЧОД = 150 тыс. Стоимость объекта 1 млн. руб. Определить коэффициент капитализации.

**11**. Оценить подземный резервуар из нержавеющей стали. Объем 30 куб.м, масса 8 тонн. Стоимость конструкции из нержавеющей стали - 16 руб. за кг. и 10 руб. за кг. из углеродной стали. За срочное оформление документов и ускоренную доставку - 15% от стоимости металлоконструкции. Затраты на транспортировку составляют 5% от стоимости металлоконструкции. Стоимость монтажа составляет 100% от стоимости металлоконструкций для наземных железобетонных резервуаров и 200% для подземных резервуаров. Для установки подземного резервуара необходимо вырыть котлован. Стоимость земляных работ составляет 1000 руб. за куб.м. Хронологический возраст резервуара - 3 года , нормативный срок службы - 20 лет, а оставшийся срок службы - 15 лет.

**12**. При каком значении прибыли предпринимателя выгоднее будет вариант строительства жилого дома? Есть два варианта использования свободного ЗУ:

1 вариант использования: Строительство офисного здания (общая площадью 5000 кв.м., арендопригодная - 4500 кв.м., арендная ставка 10 000 руб., загрузка 90%, операционные расходы составляют 1500 руб./кв.м. арендопригодной площади, коэффициент капитализации 12%, затраты на строительство 30 000 руб./кв.м. прибыль предпринимателя - 20%).

2 вариант использования: Строительство жилого дома (общая площадь - 5000 кв.м., площадь квартир - 4 000 кв.м., цена реализации квартир - 90 000 руб./кв.м., затраты на строительство - 45 000 руб./кв.м.)

**13**. ТЦ общей площадью 5000 кв.м., арендопригодная 4000 кв.м., половина сдана якорю на 99 лет за 10000, 12000, 14000, и 16000, начиная с 4-года, рублей за кв. м. в год. Остальные площади загружены прочими арендаторами на 70%, которые платят 25000 рублей за кв. м. в год. Все арендаторы возмещают 5000 руб. за кв. м. операционных расходов от арендуемой площади. Ставка дисконтирования 16%, ставка капитализации 10%. Собственник несет операционные расходы 7000 руб. за кв. метр в год общей площади. Определить рыночную стоимость ТЦ. Прогнозный период - 3 года.

**14**. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 300 000 руб. в год. Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 600 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 15% соответственно. Рассчитать земельную ренту для земельного участка.

**15**. Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2010 года составляла 1 000 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2010 года по начало 2017 года составил 3,54. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2010 года по начало 2013 года составил 1,18. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2017 года.

**16**. Влияние общей площади на стоимость квартиры описывается зависимостью C = 500 - 2\*S. Площадь аналога 70 кв.м., объекта оценки - 50 кв.м. Определить величину корректировки на разницу в площади (в процентах, с учетом знака).

**17**. Необходимо рассчитать ставку капитализации при следующих условиях: безрисковая ставка- 6%, срок экспозиции объекта оценки 3 мес., премия за риск инвестиций в объект недвижимости - 4%, премия за инвестиционный менеджмент - 3%. Норма возврата на капитал необходимо определить методом Инвуда. Ставка по кредитам на такую недвижимость - 12%, эффективный возраст - 30 лет, полный срок службы - 60 лет.

**18.** Стоимость объекта на 01.01.2005 г. составила 500 тыс. руб. С 01.01.2005 г. по 01.01.2017 г стоимость объекта увеличилась на 112%, С 01.01.2006 г. по 01.01.2017 г. на 52%. Рассчитать стоимость объекта на 01.01.2006 г.

**19.** Объект стоит 2 млн. руб., затраты на строительство - 500 тыс. руб., косвенные затраты - 20%, прибыль предпринимателя - 20%. Определить стоимость ЗУ методом остатка.

**20.** Стоимость единого объекта недвижимости - 3 000 000 рублей. Прямые затраты на строительство составили - 500 000 рублей. Косвенные затраты на строительство (а именно проценты по привлеченному кредиту) составили 20% от суммы прямых затрат. Сумма кредита - 300 000 рублей. Прибыль предпринимателя составляет - 25% от стоимости готового объекта недвижимости. Определить стоимость земельного участка.