

Задание олимпиады «Линия знаний: Оценка недвижимого имущества»

Инструкция по выполнению задания:

I. Внимательно прочтите инструкцию к разделу

II. Внимательно прочтите вопрос

III. Вариант правильного ответа (только цифры) запишите в универсальную заявку. Ответ запишите без пробелов, скобок и иных знаков.

IV. Комментарии, пояснения и прочий текст записываются после таблицы!!! (ПО ЖЕЛАНИЮ)

№ п/п	Задание (вопрос)
<i>Инструкция по выполнению заданий №№ 1-7: Определите правильность или ошибочность утверждений. Напишите в лист ответов, если вы согласны с утверждением 1, если не согласны 2.</i>	
1.	Согласно российскому законодательству существует три подхода к определению стоимости недвижимого имущества. 1) Верно; 2) Неверно.
2.	Коэффициент капитализации при оценке недвижимого имущества – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. 1) Верно; 2) Неверно.
3.	Под ликвидационной стоимостью в оценочной деятельности понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно и располагают всей необходимой информацией. 1) Верно; 2) Неверно.
4.	Метод дисконтированных денежных потоков используется при оценке объектов коммерческого недвижимого имущества, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих. 1) Верно; 2) Неверно.
5.	Срок службы строительного объекта, установленный в строительных нормах или в задании на проектирование – это период использования строительного объекта по назначению до капитального ремонта и (или) реконструкции с предусмотренным техническим обслуживанием. 1) Верно; 2) Неверно.

6.	Часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка, отраженные в ЕГРН – это движимое имущество. 1) Верно; 2) Неверно.
7.	Результатом проведения оценки стоимости недвижимого имущества является «Отчет об оценке». 1) Верно; 2) Неверно.
<i>Инструкция по выполнению заданий №№ 8-20: выберите цифру, соответствующую правильному варианту ответа.</i>	
8.	Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости – это ... 1) кадастровая деятельность; 2) оценочная деятельность; 3) геодезическая деятельность.
9.	Объектом оценочной деятельности является: 1) недвижимое имущество; 2) индивидуальные предприниматели; 3) оценщики.
10.	Какой Федеральный закон регламентирует оценочную деятельность в РФ? 1) ФЗ №315 от 29.07.2000 г.; 2) ФЗ №135 от 29.07.1998 г.; 3) ФЗ №221 от 29.07.1990 г.
11.	На каком этапе проведения оценки уточняется предполагаемое использование клиентом результатов оценки? 1) согласование результатов; 2) составление отчета об оценке; 3) заключение договора на проведение оценки.
12.	Какое название носит ФСО №2? 1) «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»; 2) «Цель оценки и виды стоимости»; 3) «Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации».

13. Внимательно изучите элементы описания объекта оценки при составлении отчета об оценке.
 Соотнесите объект с возможными элементами их описания.
 Выберите правильное соотношения объект-описание.

- 1) 1-А, 2-Б, 3-В;
- 2) 1-Б; 2-В; 3-А;
- 3) 1-В; 2-А; 3-Б.

Объект	Возможные элементы описания
1) Район, в котором расположен объект оценки	А) Описание границ земельного участка, данные по прилегающим участкам, описание характера застройки, данные по благоустройству территории
2) Земельный участок	Б) Наименование объекта, год постройки, общая площадь, количество этажей
3) Здания (сооружения)	В) Данные по экономической, демографической, социальной и экологических ситуаций

14. Стоимость объекта недвижимости методом капитализации доходов (доходный подход) рассчитывается по формуле:

- 1) Потенциальный валовый доход – Потери + Прочие доходы;
- 2) Чистый операционный доход / Коэффициент капитализации;
- 3) Действительный валовый доход – Операционные расходы.

15. Доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов рассчитывается по формуле...

- 1) Потенциальный валовый доход – Потери + Прочие доходы;
- 2) Чистый операционный доход / Коэффициент капитализации;
- 3) Площадь объекта недвижимости * Арендная ставка.

16. Чистый операционный доход рассчитываются по формуле...

- 1) Потенциальный валовый доход - Потери + Прочие доходы;
- 2) Чистый операционный доход / Коэффициент капитализации;
- 3) Действительный валовый доход – Операционные расходы.

17. Как называется стоимость недвижимости, оставшаяся у собственника недвижимости после прекращения поступлений доходов?

- 1) реверсия;
- 2) регрессия;
- 3) депрессия.

18. Внимательно изучите определения различных видов земельных участков.
Соотнесите понятия с их определениями.
Выберите правильные соотношения понятия-определения.

1) 1-А, 2-Б, 3-В;

2) 1-Б; 2-В; 3-А;

3) 1-В; 2-А; 3-Б.

Понятие	Определение
1) Садовый земельный участок	А) предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур
2) Огородный земельный участок	Б) являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования;
3) Земельные участки общего назначения	В) предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей

19.	<p>Что относится к обязанности оценщика?</p> <ol style="list-style-type: none">1) сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;2) требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;3) отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы.
20.	<p>Внимательно изучите условия задачи. ООО «Крестики-нолики» владеет земельным участком на праве собственности, который сдает в аренду. Чистый операционный доход от аренды 1 808,00 российских рублей в месяц. Коэффициент капитализации равен 9,2% Определите текущую стоимость недвижимого имущества методом капитализации дохода.</p> <ol style="list-style-type: none">1) 19 652,17 руб.2) 1 965,22 руб.3) 196 521,7 руб.