**Тема 2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**Задачи для самостоятельного решения**

**Задача 1.** Определить НЭИ нежилого помещения. Возможные виды использования нежилого помещения: офис, ресторан или кафе, магазин. Все варианты являются физически осуществимыми, законодательно разрешенными и финансово реализуемыми, кроме организации места общественного питания.

*Таблица 9*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Показатели**  | **Офис**  | **Магазин**  | **Кафе**  |
| 1. Площадь помещения, м2  |  | 500  |  |
| 2. Рыночная ставка аренды, руб./м2 в год  | 14000  | 13500  | 13000  |
| 3. Потери от недоиспользования, %  | 10  | 10  | 10  |
| 4.Операционные расходы, руб/м2 в год  | 2500  | 2000  | 3500  |
| 5. Коэффициент капитализации, %  | 15  | 15  | 15  |
| 6. Расходы на ремонт, который необходимо провести до начала использования объекта по данному варианту, руб.  | 200 000  | 0  | 0  |

**Тема 4. ОЦЕНКА ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ УЛУЧШЕНИЙ В ЗАТРАТНОМ ПОДХОДЕ**

**Задачи для самостоятельного решения**

**Задача 1.** Определить стоимость объекта недвижимости, если стоимость земельного участка 750 000 руб. Суммарный накопленный износ здания составляет 26%. Строительный объем здания равен 1500 м3.

|  |  |
| --- | --- |
| Стоимость строительства 1 м на 01.01.05, руб./м  | 4954, 65  |
| Коэффициент перехода от уровня цен 01.01.2005 г. на дату проведения оценки  | 1,67  |
| Прибыль предпринимателя  | 25%  |
| НДС  | 18%  |

3 3

**Тема 6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Задачи для самостоятельного решения**

**Задача 1.**Оценщику следует оценить поправку на наличие камина. В таблицу 61 заносится необходимая информация о четырех продажах. Парные продажи, используемые для определения поправки на камин:

*Таблица 61*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Пара 1**  | **Пара 2**  | **Пара 3**  | **Пара 4**  |
| Дом с камином, $  | 80 000  | 95 000  | 84 000  | 91 000  |
| Дом без камина, $  | 78 600  | 93 000  | 82 300  | 89 100  |
| Разница, $  | 1 400  | 2 000  | 1 700  | 1 900  |

Установленная поправка на наличие камина составляет:

А) $1 750.

В) $1 850.

С) $1 600.

**Задача 2.**Вас попросили оценить стоимость театра на 500 мест. На том же рынке недавно продано 3 сопоставимых объекта:

*Таблица 62*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Объекты**  | **Общая цена, $**  | **Количество мест**  | **Стоимость 1 места, $**  |
| ОС1  | 230 000  | 450  | 511  |
| ОС2  | 275 000  | 550  | 500  |
| ОС3  | 195 000  | 375  | 520  |
| ОО  | ?  | 500  | 505  |

А) $225 500.

В) $250 000.

С) $252 500.

**Тема 7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

**Задачи для самостоятельного решения**

**Задача** **1.** Определите оценочную стоимость земельного участка. Стоимость расположенного на нем здания составляет 3000 тыс. руб., срок его экономической жизни – 25 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу. Ставка дохода на инвестиции составляет 18%. Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил

700 тыс. руб.