**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.