



Вебинар для членов СМАО

«Подготовка к квалификационному экзамену в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» с учетом официально опубликованной информации»

Докладчики:

Демчева А.Г.

Генеральный директор СМАО, член Экспертного совета СМАО

Корнеева Е.А.

MRICS, Директор отдела оценки ООО «Лабриум-консалтинг»,
член Экспертного совета СМАО специализация «Недвижимость»

28 июня 2017





Информация о проведении КЭ на сайте Минэкономразвития России

Информация о проведении квалификационного экзамена в области оценочной деятельности на сайте Минэкономразвития

<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/corpmanagment/activity/2017090601>

1. **Темы вопросов**, включенных в Перечень экзаменационных вопросов для проведения КЭ в области оценочной деятельности, перечень НПА и иных источников информации, рекомендуемых для подготовки к сдаче квалификационного экзамена
2. Терминология (глоссарий), используемая при подготовке вопросов и задач КЭ по направлению оценочной деятельности **«Оценка бизнеса»**
3. Терминология (глоссарий), используемая при подготовке вопросов и задач КЭ по направлению оценочной деятельности **«Оценка движимого имущества»**
4. Терминология (глоссарий), используемая при подготовке вопросов и задач КЭ по направлению оценочной деятельности **«Оценка недвижимости»**
5. Пример индивидуального задания по направлению оценочной деятельности **«Оценка бизнеса»**
6. Пример индивидуального задания по направлению оценочной деятельности **«Оценка движимого имущества»**
7. Пример индивидуального задания по направлению оценочной деятельности **«Оценка недвижимости»**





Уполномоченный орган на проведение КЭ НПА в части проведения КЭ и получения КА

Проект приказа Минэкономразвития России:

О передаче Федеральному бюджетному учреждению «[Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров](#)» полномочий органа, уполномоченного

на проведение квалификационного экзамена в области оценочной деятельности

<http://regulation.gov.ru/projects#npa=64475>

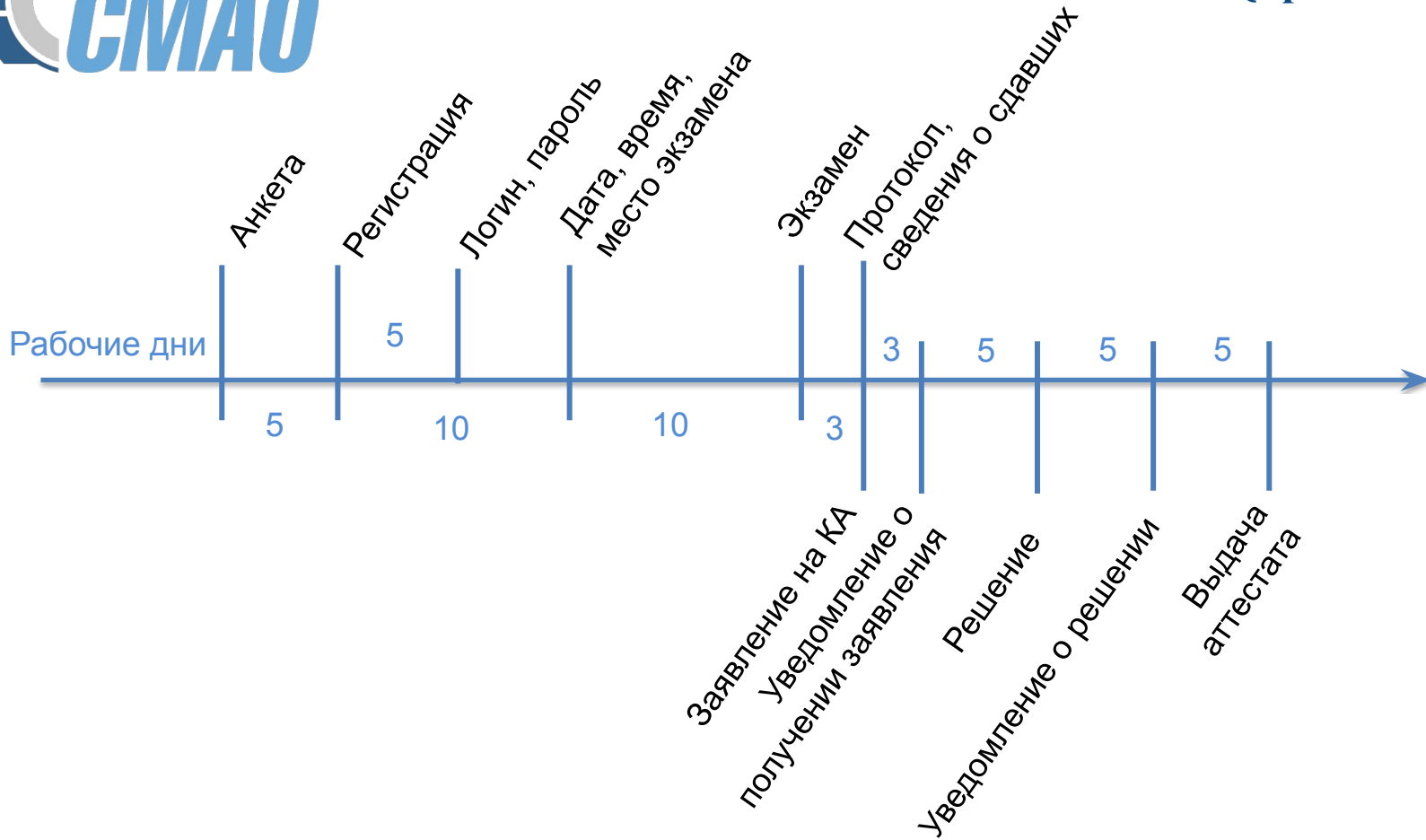
Проект приказа Минэкономразвития России:

Об утверждении Порядка формирования перечня экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, Порядка проведения и сдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, в том числе порядка участия претендента в квалификационном экзамене в области оценочной деятельности, порядка определения результатов квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, порядка подачи и рассмотрения апелляций, предельного размера платы, взимаемой с претендента за прием квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, Формы квалификационного аттестата, Порядка выдачи и аннулирования квалификационных аттестатов

<http://regulation.gov.ru/projects#npa=63029>



Анализ сроков сдачи КЭ и получения КА (проект приказа)





Порядок сдачи КЭ (проект приказа)

Экзамен

- ✓ автоматический доступ к индивидуальному заданию после ввода логина / пароля
- ✓ общее время для ответов на вопросы 2,5 часа
- ✓ доступ к индивидуальному заданию прекращается автоматически по истечении 2,5 часов
- ✓ можно завершить КЭ досрочно
- ✓ доступ к каждому следующему вопросу индивидуального задания вне зависимости от того, был ли дан ответ на предыдущий вопрос
- ✓ доступ к программным средствам, позволяющим осуществлять расчеты с использованием Excel, и (или) финансовый калькулятор
- ✓ бумага с проставленным в верхнем правом углу каждого листа штампом

Не допускается:

- ✓ использование средств мобильной связи и иных технических средств,
- ✓ использование информационно-правовых и иных справочных материалов,
- ✓ ведение переговоров с другими претендентами.

В случае повторного нарушения **претендент считается не сдавшим экзамен.**



Оценка недвижимости:

- ✓ застроенных земельных участков,
- ✓ незастроенных земельных участков,
- ✓ объектов капитального строительства,
- ✓ частей земельных участков и объектов капитального строительства,
- ✓ жилых и нежилых помещений,
вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству,
- ✓ долей в праве на объект недвижимости,
- ✓ оценка стоимости работ и услуг, связанных с указанными объектами недвижимости.





Индивидуальное задание (проект приказа) Оценка недвижимости

	Наименование	Кол-во вопросов	Баллов за один ответ	Итого баллов (макс.)
Вопросы 1-10	Законодательство РФ об оценочной деятельности, иные НПА, связанные с ОД, ФСО в части, являющейся общей для всех направлений ОД (в том числе вопросы, связанные с общими понятиями оценки, подходами и требованиями к проведению оценки, целями оценки, включая оценку для целей залога, видами стоимости, требованиями к содержанию отчета об оценке объекта оценки).	10	1	10
Вопросы 11-15	Законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности, иные НПА, связанные с оценкой объектов оценки, относящихся к указанному направлению	5	1	5
Вопросы 16-25	Теоретические вопросы в области оценочной деятельности в части, касающейся оценки стоимости объектов оценки, относящихся к указанному направлению	10	1	10
Вопросы 26-35	Задачи, оформленные в виде тестового задания, с представленными на выбор вариантами ответов (не менее четырех)	10	2	20
Вопросы 36-40	Практические задания с представленными на выбор вариантами ответов (не менее четырех)	5	4	20
	ИТОГО	40	-	65

Сдал

Не сдал

Не менее 45 баллов
(69 % от выполненных заданий)

Менее 45 баллов





Пример индивидуального задания по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

(вопросы по законодательству будут рассмотрены отдельно в рамках соответствующего вебинара)





Вопрос 11

Какими методами согласно федеральному стандарту в рамках доходного подхода может определяться стоимость недвижимости в рамках доходного подхода?

- I. Методом прямой капитализации
- II. Методом дисконтирования денежных потоков
- III Метод остатка
- IV. Методом капитализации по расчетным моделям

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) I, III, IV
- 3) I, II, IV**
- 4) все перечисленное

ФСО №7 «Оценка недвижимости»

23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

...

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям



Вопрос 16

Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшениями. Оценщик определил, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является снос существующих улучшений и новое строительство. Чему равна рыночная стоимость объекта оценки в этом случае?

Варианты ответов:

- 1) Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного за вычетом затрат на снос существующих улучшений с учетом стоимости возвратных материалов**
- 2) Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного
- 3) Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости замещения вновь возводимых улучшений с учетом прибыли предпринимателя
- 4) Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости воспроизводства (замещения) существующих улучшений с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа

ФСО №7 «Оценка недвижимости»

- п. 12 Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.*
- п. 15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.*



Вопрос 17

Количество лет, прошедших со времени создания объекта недвижимости, это:

Варианты ответов:

- 1) Срок службы
- 2) Срок экономической службы
- 3) Хронологический возраст**
- 4) Эффективный возраст
- 5) Оставшийся срок экономической службы

Терминология (гlossарий)

<i>Хронологический возраст</i>	<i>Фактический возраст</i>	<i>Временной период, прошедший от сдачи объекта в эксплуатацию (или изготовления) до текущего момента (или даты оценки).</i>
--------------------------------	----------------------------	--



Вопрос 18

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

Варианты ответов:

- 1) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации
- 2) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года**
- 3) ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года
- 4) ЧОД последнего прогнозного года, увеличенный на годовой темпа роста делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю первого постпрогнозного года

Терминология (гlossарий)

Дисконтированная (текущая) стоимость реверсии	$\frac{TV}{(1 + disc)^N}$, где <i>TV</i> - терминальная стоимость, <i>disc</i> - ставка дисконтирования, <i>N</i> - количество периода прогнозирования.
Терминальная стоимость Стоимость реверсии	Стоимость объекта недвижимости на момент окончания периода прогнозирования денежных потоков от объекта недвижимости.



Вопрос 19

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:

I. Метод разбивки на участки

II. Метод распределения

III. Метод сравнения продаж

IV. Метод капитализации земельной ренты

Варианты ответов:

1) I

2) I и II

3) III

4) IV

Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

...

***Метод сравнения продаж** применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).*

***Метод распределения** применяется для оценки застроенных земельных участков...*

***Метод капитализации земельной ренты** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.*



Вопрос 20

Верно ли следующее утверждение согласно ФСО 7: Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Варианты ответов:

- 1) Да
- 2) Нет
- 3) Зависит от объекта оценки
- 4) Зависит от задания на оценку

ФСО №7 «Оценка недвижимости»

п. 13 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано»



Вопрос 21

Для каких из перечисленных ниже объектов при оценке рыночной стоимости целесообразно применение затратного подхода:

- I. Жилая трехкомнатная квартира, г. Москва;
- II. Отдельно стоящее здание действующей котельной, г. Самара;
- III. Железобетонный подземный резервуар на территории промплощадки в г. Электросталь;
- IV. Деловой центр, г. Комсомольск-на-Амуре, полностью сданный в аренду;
- V. Торговый центр, г. Тюмень.

Варианты ответов:

- 1) II, III
- 2) II, IV
- 3) III, IV
- 4) только II
- 5) только IV

ФСО №7 «Оценка недвижимости»

22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

23. При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

Вопрос 22

Какие из приведенных ниже факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость производственного здания?

- I. Регион расположения
- II. Планы покупателя по использованию здания
- III. Дата проведения капитального ремонта
- IV. Возраст здания

Варианты ответов:

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

ФСО № 7, п. 13: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».



Вопрос 23

Какой показатель не может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом?

Варианты ответов:

- 1) Цена в расчете на квадратный метр общей площади для складского объекта
- 2) Цена в расчете на квадратный метр торгового зала
- 3) Цена в расчете на кубический метр для офисного здания**
- 4) Цена в расчете на номер для гостиницы

ФСО №7 «Оценка недвижимости»

22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

...

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта **сложившиеся на рынке оцениваемого объекта** удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

По данным Praedium Oncor International, за 2011 г. в Москве и Санкт-Петербурге гостиницы 3* оценивались в диапазоне \$100 000 – 300 000 за номер. Цены на гостиничные объекты 4–5* в столичных городах начинались от \$350 000 – 500 000 **в пересчете на номер**, при этом верхний предел цен в зависимости от эксклюзивности объекта мог быть гораздо выше.

«Картина маслом»: гостиницы и номера в отелях дорожают. 11.01.12.// Индикаторы рынка недвижимости.
URL: <http://www.irn.ru/articles/30976.html>



Вопрос 24

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж оценщик может использовать:

- I. Цены предложений аналогичных объектов недвижимости
- II. Среднерыночные цены на аналогичные объекты
- III. Цены сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости
- IV. Запрашиваемую собственником-продавцом цену продажи объекта оценки

Варианты ответов:

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

ФСО №7 «Оценка недвижимости»

22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

*а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными **ценами сделок и (или) предложений**;*



Вопрос 25

Задание на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости должно включать:

- I. объект оценки
- II. дату оценки
- III. вид стоимости
- IV. дату подготовки отчета
- V. допущения оценки
- VI. срок экспозиции объекта оценки

Варианты ответов:

1) I, IV, V

2) I, II, VI

3) I, II, III, V

4) I, III, V, VI

5) I, II, III, IV, V, VI

ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;*
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;*
- в) цель оценки;*
- г) предполагаемое использование результатов оценки;*
- д) вид стоимости;*
- е) дату оценки;*
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;*
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.*

ФСО №7 «Оценка недвижимости»

8. Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО N 1 информацию:

состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);

характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;

права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.





Метод разбивки на компоненты

Метод расчета стоимости здания как суммы стоимостей его отдельных компонентов - фундаментов, стен, перекрытий и т.п.

Вопрос 26

Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий. Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания:

фундамент - 10%

стены - 15%

перекрытия - 20%

крыша - 15%

прочие элементы - 40%.

Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.

Варианты ответов:

1) 8%

2) 18%

3) 20%

4) 24%

Решение: задача на пропорции

Элементы	Удельный вес элемента в стоимости готового здания	% готовности	Уд.вес с учётом % готовности	Приведенный уд. вес
Фундамент	10%	100%	10%	30,3%
Стены	15%	100%	15%	45,5%
Перекрытия	20%	40%	8%	24,2%
Крыша	15%	0%	0%	0,0%
Прочее	40%	0%	0%	0,0%
Итого	100%		33%	100,0%



Вопрос 27

Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку. Площадь участка 2 га, на нем можно построить 15000 кв. м жилых площадей. Известна информация о следующих сделках (считать, что описанные ниже участки сопоставимы с оцениваемым по всем характеристикам кроме указанных в описании):
 А. Участок площадью 0,5 га, под строительство офисного центра общей площадью 10 тыс. кв. м, цена продажи 10 млн руб.
 Б. Участок площадью 1 га под строительство 5 тыс. кв. м жилья, цена продажи 15 млн руб.
 В. Участок общей площадью 2 га под строительство гостиницы площадью 15000 кв.м, цена продажи 30 млн руб.
 Г. Участок общей площадью 2,5 га под строительство 20000 тыс. кв.м жилья, цена продажи 60 млн руб.

Варианты ответов:

- 1) 22,5 млн руб.
- 2) 30 млн руб.
- 3) 39 млн руб.
- 4) **45 млн руб.**
- 5) 48 млн руб.

Метод сравнительной единицы

Метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц (площадь, объем).

Решение:

Подбирались аналоги, сопоставимые по назначению (под строительство жилья) – Б и Г.
 Выбор единицы сравнения – типичной на рынке – «расчет по нагрузке» (руб./кв. м возводимого жилья).

Параметр	Объект оценки	Аналог Б	Аналог Г
Площадь участка, га	2	1	2,5
Площадь жилья, кв. м	15 000	5 000	20 000
Цена продажи, руб.	-	15 000 000	60 000 000
Цена продажи, руб./кв. м ЗУ	-	1 500	2 400
Цена продажи, руб./кв. м жилья	-	3 000	3 000
Рын. стоимость зу, млн. руб.	45 = 15 000 кв. м жилья * 3 000 руб./кв. м жилья / 1 000 000		

Вопрос 28

Определить рыночную стоимость оцениваемого затратным подходом объекта недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн. руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн. руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20 %.

Варианты ответов:

- 1) 46 тыс. руб.
- 2) 94,4 тыс. руб.
- 3) 100 тыс. руб.**
- 4) Для корректного расчета необходимы дополнительные данные о величине физического износа

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный; - **28 млн.**
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства; **90 млн. с ПП**
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний; - **20%**
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Решение: $PC = \text{Стоимость земли } 28 \text{ млн.} + \text{ стоимость улучшений } 90 \text{ млн.} * (1 - 20\%) = 100 \text{ млн. руб.}$



? - Нет ли ошибки в единицах измерения (в задачи – млн. руб.; в ответах – тыс. руб.)



Вопрос 29

Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 100 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12% соответственно. Рассчитать рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

Варианты ответов:

- 1) 504 000 руб.
- 2) 600 000 руб.
- 3) **900 000 руб.**
- 4) 1 500 000 руб.

Метод. рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. расп. Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р

ФСО № 7

РС единого объекта недвижимости (ЕОН) = Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах (стоимость улучшений) + РС земли как условно свободной.

Метод остатка для оценки земли предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений; - **500 000 руб.**
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости; - **100 000 руб.**
- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;
- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Решение: ЧОД улучшений = 500 000 руб. * 12% = 60 000 руб.

ЧОДзу = 100 000 – 60 000 = 40 000 руб.

РСзу = 40 000 / 10% = 400 000 руб.

РС = 500 000 + 400 000 = **900 000 руб.**





Вопрос 30

Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2003 года составляла 100 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2001 года по начало 2017 года составил 3.54. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2001 года по начало 2003 года составил 1.18. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2017 года.

Варианты ответов:

- 1) 118
- 2) 236
- 3) **300**
- 4) 354
- 5) 472

Индекс изменения цен

Отношение цены товара(услуги) в конце периода к его цене в начале периода.



Решение: Ставка (2003) = 100 руб.

Индекс (2017 к 2001) = 3,54

Индекс (2003 к 2001) = 1,18

Индекс (2017 к 2003) = 3,54 / 1,18 = 3

*Ставка (2017) = 100 * 3 = 300 руб.*

Вопрос 31

Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв. м. Цена здания-аналога на рынке составляет 50 000 руб./кв. м., среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта и в отличие от оцениваемого здания в аналоге проведен ремонт (абсолютная корректировка по данному фактору от местоположения не зависит и составляет 5 000 руб./кв. м).

Варианты ответов:

- 1) 3 500 000 руб.
- 2) 4 400 000 руб.
- 3) 4 500 000 руб.
- 4) 5 500 000 руб.

<p><i>Процентная корректировка</i></p>	<p><i>Относительная корректировка</i></p>	<p><i>Корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.</i></p>
<p><i>Денежная корректировка</i></p>	<p><i>Абсолютная корректировка</i></p>	<p><i>Денежная сумма, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Денежная корректировка может применяться как цене объекта аналога в целом, так и единице сравнения.</i></p>

Решение: *Корректировка на расположение -20%*

*Скорректированная цена аналога = 50 000 * (1-20%) = 40 000 руб./кв. м*

Корректировка на ремонт -5 000 руб./кв. м

Скорректированная цена аналога = 40 000 – 5 000 = 35 000 руб./кв. м

*РС = 35 000 руб./кв. м * 100 кв. м = 3 500 000 руб.*



Вопрос 32

Определите рыночную стоимость здания, если потенциальный валовой доход составляет 100 000 руб. в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб./кв. м. в год, площадь здания – 100 кв. м., а рыночная ставка капитализации составляет 10%.

Варианты ответов:

- 1) 700 000 руб.
- 2) 862 500 руб.
- 3) **10 300 000 руб.**
- 4) 10 350 000 руб.

Метод прямой капитализации. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

РС = чистый операционный доход (ЧОД) / ставку капитализации

ЧОД = действительный валовой доход (ДВД) – операционные расходы (ОР)

ДВД = потенциальный валовой доход (ПВД) – потери от недозагрузки

Решение: ДВД = 100 000 руб./мес. * (1 – 10%)* 12 мес. = 1 080 000 руб. в год

Операц. расходы = 500 руб./кв. м/год * 100 кв. м = 50 000 руб. в год

ЧОД = 1 080 000 – 50 000 = 1 030 000 руб. в год

РС = 1 030 000 / 10% = **10 300 000 руб.**





Вопрос 33

Определите рыночную ставку капитализации для офисного здания, если приносимый им чистый операционный доход составляет 5 млн рублей, цена продажи 50 млн рублей, а брокерская комиссия за продажу 5% от цены сделки. Результат округлить до сотых долей процента.

Варианты ответов:

- 1) 5,00%
- 2) 9,50%
- 3) 10,00%**
- 4) 10,53%

Коэффициент капитализации для единого объекта недвижимости Ставка капитализации для единого объекта недвижимости	Выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода, приносимого единым объектом недвижимости, к его рыночной стоимости.
---	--

Рыночная стоимость — наиболее вероятная цена...

Решение: $Ставка = ЧОД / PC * 100\% = 5 / 50 * 100\% = 10,00\%$





Вопрос 34

Определить рыночную стоимость застроенного земельного участка, если рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 1 млн рублей, а для аналогичных объектов вклад стоимости улучшений в стоимость единого объекта недвижимости составляет 70%.

Варианты ответов:

- 1) 0,3 млн. руб.
- 2) 0,5 млн. руб.
- 3) 0,7 млн. руб.
- 4) 1,0 млн. руб.

Метод. рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утв. расп. Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р

Метод распределения предполагает следующую последовательность действий: -

...

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; - **1 млн. руб.**
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Решение: Доля ЗУ = (1 - доля улучшений)
 $РС_{зу} = 1 \text{ млн. руб.} * (1 - 70\%) = 0,3 \text{ млн. руб.}$





Вопрос 35

Рассчитать рыночную стоимость земельного участка методом деления на участки, если участок предполагается разделить на 2 лота, которые, как прогнозируется, будут проданы через 1 и 2 года по ценам 1 и 2 млн руб. соответственно. Затраты на продажу составят соответственно 200 тыс. руб. на дату оценки и 1 млн руб. на конец первого года. Требуемая норма доходности аналогичных инвестиций 10%. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

- 1) 0,500 млн. руб.
- 2) **1,453 млн. руб.**
- 3) 1,618 млн. руб.
- 4) 3,271 млн. руб.

Дисконтирование на конец периода	$\frac{1}{(1 + disc)^n}$, где <i>disc</i> - ставка дисконтирования, <i>n</i> - номер периода.
----------------------------------	--

Метод разбивки на участки применяется в случаях, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет НЭИ земли. Расчет стоимости участка земли методом разбивки выполняется в следующей последовательности:

- определяются количество и размеры участков исходя из физических возможностей, юридических возможностей и экономической целесообразности.
- определяется потенциальный доход от продажи или сдачи в аренду подготовленных участков;
- определяется чистый доход от продаж, который является разностью между потенциальным доходом от продаж и суммой всех издержек на улучшения и устройство участков.

Так как освоение территории обычно занимает некоторое время и выручка от продаж поступает не одновременно, настоящая стоимость земельного массива определяется дисконтированием потока чистой выручки от продаж с учетом периодичности поступлений и предполагаемой нормы отдачи проекта.

Решение:

Параметр	Дата оценки	1 год	2 год
Доход от продажи, млн. руб.	-	1	2
Затраты на продажу, млн. руб.	0,2	1	0
Денежный поток, млн. руб.	-0,2	0	2
Фактор дисконтирования	1	0,9091	0,8264
Приведенный денежный поток, млн. руб.	-0,2	0	1,653
Рыночная стоимость, млн. руб.	1,453 = -0,2 + 0 + 1,653		



Вопрос 36

Рыночная стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3 млн руб., оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возврата капитала определяется по методу Ринга. Ставка дисконтирования составляет 18%. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб. Определите рыночную стоимость земельного участка.

Варианты ответов:

- 1) 154 000 руб.
- 2) **222 222 руб.**
- 3) 888 888 руб.
- 4) 1 555 555 руб.

<i>Метод Ринга: Метод расчета нормы возврата капитала. Предусматривается возмещение инвестированного капитала равными суммами.</i>	<i>Норма возврата капитала = $1/n$, где n - оставшийся срок экономической жизни.</i>
<i>Оставшийся срок службы, оставшийся срок экономической службы, остаточный срок экономической службы</i>	<i>Временной период с текущего момента (или даты оценки) до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным.</i>

Метод остатка предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений; - **3 млн. руб.**
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости; - **700 тыс. руб.**
- *расчет* чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;
- *расчет* чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
- *расчет* стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Решение: Норма возврата капитала = $100\% / 25 \text{ лет} = 4\%$

Ставка капитализации для здания = $18\% + 4\% = 22\%$

ЧОД здания = $3\,000\,000 \text{ руб.} * 22\% = 660\,000 \text{ руб.}$

ЧОД зу = $700\,000 - 660\,000 = 40\,000 \text{ руб.}$

РС зу = $40\,000 / 18\% = \mathbf{222\,222 \text{ руб.}}$





Вопрос 37

Затраты на создание конструкции зарегистрированного объекта недвижимости – металлического резервуара объемом 100 м³ составляет 100 000 руб., объемом 175 м³ - 140 000 руб. Коэффициент, учитывающий стоимость доставки и монтажа резервуара, составляет 1.7. *Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций - 15 000 руб. Надбавка за срочное оформление документации - 10% от стоимости металлоконструкций.* Необходимо рассчитать рыночные затраты на создание смонтированного резервуара объемом 150 куб. м с использованием коэффициента торможения.

Варианты ответов:

- 1) 216 933 руб.
- 2) 239 400 руб.
- 3) 253 611 руб.
- 4) 253 626 руб.

Коэффициент торможения
Показатель степени, характеризующий силу влияния главного параметра на стоимость объекта

$$b = \frac{\ln\left(\frac{S_2}{S_1}\right)}{\ln\left(\frac{X_2}{X_1}\right)}, \text{ где}$$

b – коэффициент торможения;
*S*₁ и *S*₂ – стоимости первого и второго объектов-аналогов;
*X*₁ и *X*₂ – ценообразующие параметры соответствующих аналогов.

Срочность - нетипична

Показатели	X - Объем, м ³	S - Затраты на создание конструкции, руб.
Аналог 1	100	100 000
Аналог 2	175	140 000
LN (1/2)	-0,56	-0,34
К торможения LN S X		0,60
Объект	150	
Стоимость металлоконструкции =цена аналога*((параметр объекта/параметр аналога)^К торможения)		127 607,41
К стоимости доставки и монтажа		1,70
Стоимость смонтированного объекта		216 933

Решение: Коэффициент торможения = $\ln(100\,000 / 140\,000) / \ln(100 / 175) = -0.34 / -0.56 = 0.61$

Затраты на создание объекта оценки = $100\,000 \text{ руб.} * (150 / 100)^{0.61} = 128\,060,64 \text{ руб.}$

Затраты на создание смонтированного объекта оценки = $128\,060,64 * 1,7 = 216\,933 \text{ руб.}$





Вопрос 37

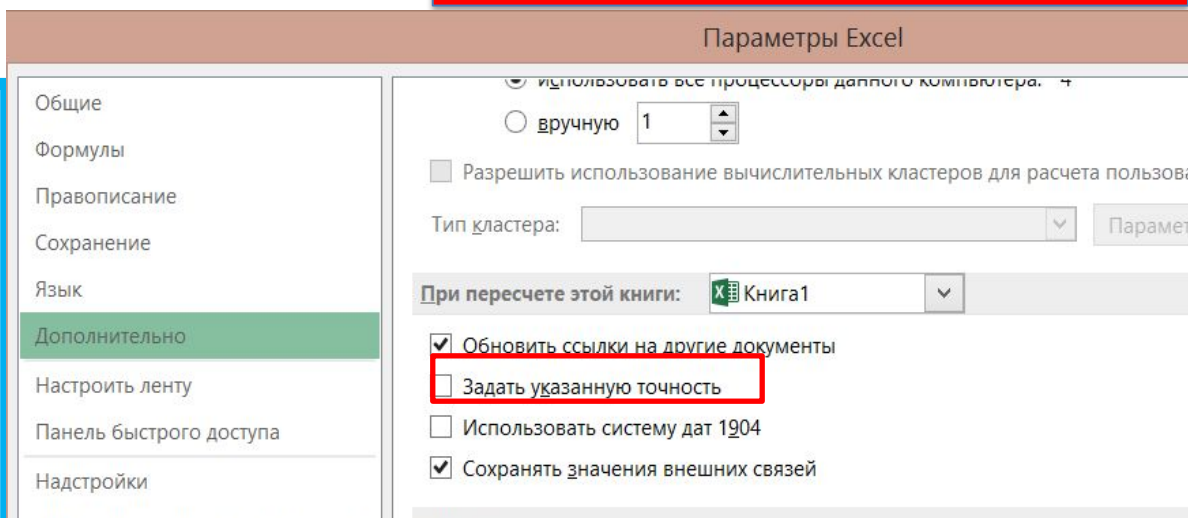
Затраты на создание конструкции зарегистрированного объекта недвижимости – металлического резервуара объемом 100 м3 составляет 100 000 руб., объемом 175 м3 - 140 000 руб. Коэффициент, учитывающий стоимость доставки и монтажа резервуара, составляет 1.7. *Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций - 15 000 руб. Надбавка за срочное оформление документации - 10% от стоимости металлоконструкций.* Необходимо рассчитать рыночные затраты на создание смонтированного резервуара объемом 150 куб. м с использованием коэффициента торможения.

Варианты ответов:

- 1) 216 933 руб.
- 2) 239 400 руб.
- 3) 253 611 руб.
- 4) 253 626 руб.



Что, если?



Показатели	X - Объем, м3	S - Затраты на создание конструкции, руб.
Аналог 1	100	100 000
Аналог 2	175	140 000
LN (1/2)	-0,56	-0,34
К торможения LN S X		0,61
Объект	150	
Стоимость металлоконструкции =цена аналога*((параметр объекта/параметр аналога)^К торможения)		128 060,64
К стоимости доставки и монтажа		1,70
Стоимость смонтированного объекта		217 703



Вопрос 38

Рассчитать коэффициент капитализации для объекта недвижимости.

Срок жизни здания - **80** лет.

Дата ввода объекта – **октябрь 1957** г., дата оценки - **октябрь 2017** г.

Возврат инвестиций осуществляется по методу Хоскольда.

Требуемая норма доходности инвестиций – **12%**,

в том числе безрисковая ставка – **6%**.

Эффективный возраст соответствует хронологическому возрасту.

Результат округлить до сотых долей процента.

Варианты ответов:

- 1) 13,39%
- 2) 13,87%
- 3) 14,72%**
- 4) 17,00%

<i>Метод Хоскольда</i>	<i>Метод расчета нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.</i>	
<i>Срок жизни</i>	<i>Срок физической жизни, полный срок жизни</i>	<i>Полный срок существования объекта недвижимости.</i>
<i>Хронологический возраст</i>	<i>Фактический возраст</i>	<i>Временной период, прошедший от сдачи объекта в эксплуатацию (или изготовления) до текущего момента (или даты оценки).</i>
<i>Срок физической жизни остаточный</i>	<i>Срок физической жизни оставшийся</i>	<i>Разница между полным и фактическим сроками жизни.</i>
<i>Срок службы</i>	<i>Экономический срок службы, срок службы, полный срок службы, срок экономической жизни</i>	<i>Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным. Может как совпадать со сроком жизни, так и быть меньше него.</i>
<i>Остаточный срок службы</i>	<i>Оставшийся срок службы, оставшийся срок экономической службы, остаточный срок экономической службы</i>	<i>Временной период с текущего момента (или даты оценки) до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным.</i>

Решение: Коэффициент капитализации = норма дохода (**12%**) + норма возврата

Норма возврата по Хоскольду: $SFF(n, Y) = Yr_f / ((1 + Yr_f)^n - 1)$

Yr_f - безрисковая ставка = **6%**

n = разница между полным (**80** лет) и фактическим (**2017 - 1957**) сроком жизни

= 80 - (2017-1957) = **20** лет

Норма возврата по Хоскольду: $SFF(n, Y) = Yr_f / ((1 + Yr_f)^n - 1) = 6\% / ((1+6\%)^{20} - 1) = **2,72%**$

К капитализации = норма дохода + норма возврата = **12% + 2,72% = 14,72%**





Вопрос 39

Определить рыночную стоимость складского здания методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозная величина чистого денежного потока, возникающего в конце года: 1 год – 12 000 руб., 2-й год – 22 000 руб., 3-й год – 28 000 руб. Предполагается, что с четвертого года чистый операционный доход для здания стабилизируется на уровне 6 000 рублей, а рыночная ставка капитализации для этого периода прогнозируется на уровне 10%. Затраты на продажу объекта в конце периода прогноза не учитывать. Ставка дисконтирования 12%. Дисконтирование осуществляется на конец периода. Результат округлить до тыс. руб.

Варианты ответов:

- 1) 86 000 руб.
- 2) 88 000 руб.
- 3) 91 000 руб.**
- 4) 102 000 руб.



<p>Метод дисконтированных денежных потоков Метод расчета стоимости, основанный на приведении (дисконтировании) будущих денежных потоков доходов и расходов, связанных с объектом недвижимости, в том числе от его продажи в конце прогнозного периода, к дате, на которую определяется стоимость.</p>	<p>Стоимость в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков определяется по формуле: $Value = \sum_1^N k_i * CF_i + PV(S),$ где <i>Value</i> - определяемая стоимость, <i>N</i> - количество периодов прогнозирования, <i>k_i</i> - фактор дисконтирования периода <i>i</i>, <i>CF_i</i> - денежный поток периода <i>I</i>, <i>PV(S)</i> - текущая стоимость денежного потока от продажи объекта недвижимости.</p>
<p>Дисконтирование на конец периода</p>	<p>$\frac{1}{(1 + disc)^n}$, где <i>disc</i> - ставка дисконтирования, <i>n</i> - номер периода.</p>

Решение:

Параметр Номер периода	1	2	3
ЧОД, руб.	12 000	22 000	28 000
Фактор дисконтирования	$0,893 = 1 / (1+12\%)^1$	0,797	0,712
Текущий ден. поток, руб.	$10\ 714 = 12\ 000 * 0,893$	17 538	19 930
Реверсия, руб.	$60\ 000 = 6\ 000 / 10\%$		
Тек. стоимости реверсии, руб.	$42\ 707 = 60\ 000 * 0,712$		
Рын. стоимость, руб.	91 000 ($90\ 889 = 10\ 714 + 17\ 538 + 19\ 930 + 42\ 707$)		



Кол-во периодов прогнозирования: 3 или 4?

Вопрос 39

Определить рыночную стоимость складского здания методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозная величина чистого денежного потока, возникающего в конце года: 1 год – 12 000 руб., 2-й год – 22 000 руб., 3-й год – 28 000 руб. Предполагается, что с четвертого года чистый операционный доход для здания стабилизируется на уровне 6 000 рублей, а рыночная ставка капитализации для этого периода прогнозируется на уровне 10%. Затраты на продажу объекта в конце периода прогноза не учитывать. Ставка дисконтирования 12%. Дисконтирование осуществляется на конец периода. Результат округлить до тыс. руб.

Варианты ответов:

- 1) 86 000 руб.
- 2) 88 000 руб.
- 3) 91 000 руб.**
- 4) 102 000 руб.

Показатели / № периода	1	2	3	4
ЧОД	12 000	22 000	28 000	6 000
Реверсия				60 000
Фактор дисконтирования	0,893	0,797	0,712	0,636
Дисконтированная стоимость	10 716	17 534	19 936	38 160
Рыночная стоимость	86 346			

Реверсия: стоимость в постпрогнозном году, но продажа происходит в конце последнего **прогнозного** года

Показатели / № периода	1	2	3	4	4
ЧОД	12 000	22 000	28 000	6 000	
Реверсия					60 000
Фактор дисконтирования	0,893	0,797	0,712	0,636	0,636
Дисконтированная стоимость	10 716	17 534	19 936	3 816	38 160
Рыночная стоимость	90 162				

Практическая часть (задачи)



Вопрос 40

Оценивается Объект – двухэтажное офисное здание площадью 100 кв. м, требующее косметического ремонта. Имеется аналог – двухэтажное офисное здание площадью 80 кв. м, в котором проведён косметический ремонт.

Аналог предлагается на продажу за 600 000 руб. Среднерыночная корректировка на уторговывание для подобных объектов составляет 10%.

Имеются также следующие данные по продажам:

Одноэтажное кирпичное офисное здание 30 кв. м -

Требуется косметический ремонт - 120 000

Двухэтажное кирпичное офисное здание 40 кв. м -

Проведен косметический ремонт - 280 000

Одноэтажное кирпичное офисное здание 40 кв. м -

Проведен косметический ремонт - 260 000

Одноэтажное кирпичное торгово-офисное здание

30 кв. м - Проведен косметический ремонт -

270 000

Рассчитать рыночную стоимость Объекта.

Варианты ответов:

1) 175 000 руб.

2) 375 000 руб.

3) 425 000 руб.

4) 500 000 руб.

Выбор пары для корректировки на состояние

Этажность	одноэт.	двухэт.	одноэт.	одноэт.
Назначение	офис	офис	офис	офис-торг.
Площадь		30	40	30
Цена		120 000	280 000	270 000
Цена за кв. м		4 000	7 000	9 000
Состояние	без ремонта	ремонт	ремонт	ремонт

Решение:

Параметр	Объект оценки	Аналог
Тип объекта	Здание	Здание
Кол-во этажей	2	2
Назначение	Офисное	Офисное
Состояние	Требуется космет. ремонт	Проведен космет. ремонт
Площадь, кв. м	100	80
Цена предложения, руб.	-	600 000
Корректировка на торг, %	-	10%
Скорр. цена, руб.	-	$540\ 000 = 600\ 000 * (1-10\%)$
Скорр. цена, руб./кв. м	-	$6\ 750 = 540\ 000 / 80$
Корректировка на состояние, руб./кв. м	-	$- 2\ 500 = 120\ 000 / 30 - 260\ 000 / 40 = 4\ 000 - 6\ 500 = -2\ 500$
Скорр. цена, руб./кв. м		$4\ 250 = 6\ 750 - 2\ 500$
Рын. стоимость, руб.	425 000 = 4 250 * 100	



Спасибо за внимание!

Контактная информация:

Демчева Алёна Геннадиевна

Генеральный директор СМАО

e-mail: ADemcheva@smao.ru

раб. тел.: +7 (495) 604-41-69 (доб. 122)

моб. тел.: +7 (916) 186-48-27

Корнеева Екатерина Александровна

MRICS, Директор отдела оценки ООО «Лабриум-консалтинг»,

член Экспертного совета СМАО специализация
«Недвижимость»

За более подробной информацией приглашаем посетить интернет-сайт SMAO.RU

