НОВЫЕ ПРИМЕРЫ

ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЗАДАНИЙ

для сдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности  
«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

по состоянию на 06.10.2017 г.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Ответы на экзаменационные вопросы и решение задач подготовлены *Федотовым Геннадием Петровичем, оценщиком, к.т.н., чл. Экспертного совета МСНО-НП «ОПЭО».*

*Членам ОПЭО предлагается самим проверить правильность представленного материала. В случае возникновения спорных вопросов просим связаться со специалистом, готовившим данный материал:* [*fedotov22121947@yandex.ru*](mailto:fedotov22121947@yandex.ru)[*8-901-583-13-97*](skype:8-901-583-13-97?call)*.*

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

*Вопрос 1 В какой форме согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» заключается договор на проведение оценки?*

Варианты ответов:

***1) В простой письменной форме.***

2) В форме, установленной Советом по оценочной деятельности.

3) В форме, предусмотренной федеральным стандартом оценки.

4) В форме, предусмотренной внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

***Ссылка для правильного ответа:***

### № 135-ФЗ:…ст.10. «Обязательные требования к договору на проведение оценки»:…

*Вопрос 2 Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» договор на проведение оценки должен содержать:*

1. Порядок определения денежного вознаграждения за проведение оценки.
2. ***Дату определения стоимости.***
3. Дату проведения оценки.
4. Возможные для использования при определении стоимости объекта оценки объекты-аналоги.

Варианты ответов:

1. I, III.
2. ***II, III.***
3. III, IV.
4. Все перечисленное.

***Ссылка для правильного ответа:***

**№ 135-ФЗ:… Ст. 10. «Обязательные требования к договору на проведение оценки»:…**

Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме.

Договор на проведение оценки должен содержать:

* цель оценки;
* описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;
* вид определяемой стоимости объекта оценки;
* размер денежного вознаграждения за проведение оценки;
* ***дату определения стоимости объекта оценки;***
* сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим Федеральным законом;
* наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;
* указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;
* указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24\_6 настоящего Федерального закона, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
* сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
* сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего Федерального закона.

В договоре на проведение оценки, заключенном заказчиком с юридическим лицом, должны быть указаны сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку, в том числе фамилия, имя, отчество оценщика или оценщиков.

*Вопрос 3 Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327, необходимо проанализировать при оценке имущества, связанного общим функциональным назначением?*

Варианты ответов:

1. ***Возможность независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества.***

2) Состав оцениваемого имущества.

3) Возможность объединения в отдельно функционирующие составы активов.

4) Возможность изменения функционального назначения как всего состава имущества, так и его отдельных частей.

***Ссылка для правильного ответа:***

**ФСО № 9: … гл. III. «Общие требования к проведению оценки для целей залога»:…**

п. 6. При оценке имущества, связанного общим функциональным назначением (далее - комплекс имущества), необходимо проведение анализа ***возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества.***

*Вопрос 4* Является ли в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации изменение рыночной стоимости предмета залога после заключения договора залога основанием для изменения или прекращения залога?

Варианты ответов:

1. Является в любом случае.
2. Является при наличии требования Банка России.
3. Не является в любом случае.
4. ***Не является, если иное не предусмотрено законом или договором.***

***Ссылка для правильного ответа:*** ***ГК РФ Статья 340. Стоимость предмета залога:***

1. Стоимость предмета залога определяется по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом.

2. Если иное не предусмотрено законом или договором, изменение рыночной стоимости предмета залога после заключения договора залога или возникновения залога в силу закона не является основанием для изменения или прекращения залога.

*Вопрос 5 Влечет ли в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями возникновение иной вещи?*

Варианты ответов:

1) Всегда влечет.

2) Влечет, если иное не предусмотрено актами федеральных органов исполнительной власти.

1. ***Не влечет, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.***
2. Всегда не влечет.

***Ссылка для правильного ответа:* ГК РФ Статья 133. Неделимые вещи:**

1. Вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

2. Замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются

*Вопрос 6* Считается ли в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации молчание согласием на совершение сделки?

Варианты ответов:

1) Всегда считается

2) Считается если соответствующее указание содержится в предложении о совершении сделки.

1. ***Не считается, за исключением случаев, установленных законом.***
2. Всегда не считается.

***Ссылка для правильного ответа:* ГК РФ Статья 157.1. Согласие на совершение сделки:…**4. Молчание не считается согласием на совершение сделки, за исключением случаев, установленных законом.

*Вопрос 7* В течение какого срока сохраняет силу доверенность, в которой не указан срок ее действия?

Варианты ответов:

1. Бессрочно.
2. В течение трех лет со дня ее совершения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.
3. ***В течение года со дня ее совершения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.***
4. Такая доверенность считается недействительной.

***Ссылка для правильного ответа:*  ГК РФ ст.186 Срок доверенности:**

1. Если в доверенности не указан срок ее действия, **она** **сохраняет** **силу** **в** **течение** **года** со дня **ее** совершения. **Доверенность**, **в** **которой** **не** **указана** дата **ее** совершения, ничтожна.

*Вопрос 8* Могут ли в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации вещные права на имущество принадлежать лицам, не являющихся собственниками этого имущества?

Варианты ответов:

1. Могут.
2. Не могут.
3. Могут только в отношении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
4. ***Могут только в отношении права хозяйственного ведения имуществом и права оперативного управления имуществом.***

***Ссылка для правильного ответа:* ГК РФ Статья 216. Вещные права лиц, не являющихся собственниками:…**

2. Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества.

**ГК РФ Статья 305. Защита прав владельца, не являющегося собственником:…**

Права, предусмотренные [статьями 301](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/b2a84889a81c92096e09bef00d500570aba6cda2/#dst101511) - [304](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/3a820582b0e614ab5534769b7bd207bd095cbe8e/#dst101521) настоящего Кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по [иному](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/a40569fb240cd2efadbfeec8fc09c0316c2048ed/#dst855) основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

*Вопрос 9* До каких пор в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации солидарные должники остаются обязанными?

Варианты ответов:

1) Каждый должник остается обязанным до момента погашения им своей части обязательства.

***2) До тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.***

3) До тех пор, пока кредитор не подтвердил исполнение обязательства конкретным должником.

4) В зависимости от условий договора.

***Ссылка для правильного ответа:* ГК РФ Статья 323. Права кредитора при солидарной обязанности: …**Солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.

*Вопрос 10*  В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации договор в письменной форме может быть заключен путем:

1. Составления одного документа, подписанного сторонами.
2. Обмена письмами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно  
   установить, что документ исходит от стороны по договору.
3. Обмена телеграммами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно  
   установить, что документ исходит от стороны по договору.
4. Обмена электронными документами, передаваемыми по каналам связи,  
   позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Варианты ответов:

1. I.
2. I, IV.
3. I, II, IV.

***4) I, II, III, IV.***

***Ссылка для правильного ответа:* ГК РФ Статья 434. Форма договора:…**

2. Договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена письмами, телеграммами, телексами, телефаксами и иными документами, в том числе электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. *(в ред. Федерального*[*закона*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_176165/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100398)*от 08.03.2015 N 42-ФЗ)*

*(см. текст в предыдущей редакции).*

Электронным документом, передаваемым по каналам связи, признается информация, подготовленная, отправленная, полученная или хранимая с помощью электронных, магнитных, оптических либо аналогичных средств, включая обмен информацией в электронной форме и электронную почту *(абзац введен Федеральным*[*законом*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_176165/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100400)*от 08.03.2015 N 42-ФЗ).*

*Вопрос 11* Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, при проведении оценки недвижимости не проводить осмотр объекта оценки?

Варианты ответов:

1. Не допускается.
2. Допускается, если указанное предусмотрено законом.
3. Допускается, если указанное в процессе проведения оценки согласовано с заказчиком оценки.
4. ***Допускается, в случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.***

***Ссылка для правильного ответа:* ФСО № 7:гл.III, п.5:…**В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.

*Вопрос 12* Какие из перечисленных вещных прав на недвижимость в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость:

1. Право хозяйственного ведения.
2. Право оперативного управления.
3. Право постоянного пользования.
4. Сервитут.

Варианты ответов:

1. I, III.
2. II, III.
3. III, IV.
4. ***Все перечисленное.***

***Ссылка для правильного ответа:* ГК РФ Статья 131. Государственная регистрация недвижимости**

1. Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами. *(в ред. Федерального*[*закона*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_48233/dcf6a9cdf6136b9a410d2f953eec0cf0887b7b6a/#dst100182)*от 29.06.2004 N 58-ФЗ; (см. текст в предыдущей редакции)*

*Вопрос 13* Исходя из чего согласно Земельному кодексу Российской Федерации определяется правовой режим земель?

Варианты ответов:

1) Из правоустанавливающих документов.

2) Из потребностей правообладателя в том или ином правовом режиме.

***3) Из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.***

4) Из особенностей использования земельных участков на определенной территории.

***Ссылка для правильного ответа:* ЗК РФ, Статья 7** **Состав земель в Российской Федерации, п.2…** Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными [законами](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/1b4d60e3b4730a162885611b6729d1b50355ac20/#dst100463) и требованиями специальных федеральных законов.

*Вопрос 14* В чьей собственности согласно Лесному кодексу Российской Федерации находятся лесные участки в составе земель лесного фонда?

1. В федеральной собственности.
2. В собственности субъекта Российской Федерации.
3. В собственности муниципального образования.
4. В частной собственности.

Варианты ответов:

1. ***I.***
2. I, II.
3. I, II, III.
4. Все перечисленное.

***Ссылка для правильного ответа:* ЛК РФ, Статья 8. Право собственности на лесные участки:** 1. Лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности.

*Вопрос 15* В каких случаях согласно Федеральному закону от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается?

Варианты ответов:

1. ***В случае наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы, если ее проведение предусмотрено федеральными законами.***
2. В случае изменения целевого назначения земельного участка.
3. В случае отсутствия согласия собственника (собственников) соседнего (соседних) земельного участка (земельных участков).
4. В случае отсутствия утвержденных градостроительных регламентов.

*Ссылка для правильного ответа:*  от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ  
«О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»:… Ст.4. Основания отказа в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую.

*Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается в случае:…*

1) установления в соответствии с федеральными законами ограничения перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо запрета на такой перевод;

***2) наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными законами;***

3) установления несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации.

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64300/29b5cf945752b874f16bb17872304f7f827e5852/#dst100306) от 04.12.2006 N 201-ФЗ; см. текст в предыдущей редакции).

<http://ivo.garant.ru/#/document/12138154/paragraph/46:0>

**Оценка стоимости земельных участков**: учебное пособие/В.И. Петров,   
под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. «КноРус»,   
2008

*Вопрос 16* Для определения рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков какие из перечисленных ниже данных необходимы:

1. Информация о планируемом использовании объекта его покупателем.
2. ***Прогноз изменения рыночных ставок капитализации для сегмента рынка, к которому относится объект.***
3. Информация об условиях ипотечного кредита, связанного с приобретением объекта недвижимости.
4. ***Требуемая рыночная норма доходности инвестирования для объектов аналогичных оцениваемому.***

Варианты ответов:

1. I, III, IV.
2. II, III, IV.
3. ***II, IV.***

4) I, II, III и IV.

***Правильный ответ:*** Платежи по обслуживанию кредита (выплата % и погашение долга) необходимо вычитать из чистого операционного дохода, если оценивается инвестиционная стоимость объекта (для конкретного инвестора)

*Вопрос 17* Какие из перечисленных ниже методов оценки недвижимости относятся к  
сравнительному подходу:

1. ***Метод сравнения продаж.***
2. Метод прямой капитализации.

III Метод дисконтированных денежных потоков.

1. ***Метод валового рентного мультипликатора.***
2. Метод сравнительной единицы.

Варианты ответов:

1. I, V.
2. I, IV, V.
3. I, II, V.
4. ***I, IV***

***Ссылка для правильного ответа: Глоссарий:***

**Метод сравнения продаж** - определение рыночной стоимости объекта путем анализа цен продаж/предложений сопоставимых объектов (аналогов) и применения к ним корректировок, учитывающих различия между аналогами и объектом.

**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.

**Метод сравнительной единицы** - метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного объекта.

**Валовый рентный мультипликатор** - показатель, равный отношению цены продажи к валовому доходу от объекта недвижимости.

*Вопрос 18* Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным - это:

Варианты ответов:

***1) Срок экономической жизни.***

2) Хронологический (фактический) возраст.

3) Эффективный возраст.

4) Срок фактической жизни.

***Ссылка для правильного ответа: Глоссарий -*** Срок службы (Экономический срок службы, срок службы, полный срок службы, срок экономической жизни) - временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным.

*Вопрос 19* Укажите правильный порядок расчета текущей стоимости реверсии объекта при дисконтировании на конец периода:

Варианты ответов:

1) ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации.

2) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю для середины постпрогнозного года.

3) ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю для конца последнего прогнозного года.

4) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю для конца постпрогнозного года.

***5) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю для конца последнего прогнозного года.***

***Ссылка для правильного ответа:***

*Глоссарий:*

**Дисконтированная (текущая) стоимость реверсии**

****

TV - терминальная стоимость,

disc - ставка дисконтирования,

N - количество периода прогнозирования.

**Терминальная стоимость** - стоимость объекта недвижимости на момент окончания периода прогнозирования денежных потоков от объекта недвижимости.

*Вопрос 20* Если затраты на исправление дефекта, имеющегося в объекте недвижимости, превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то каким считается такой вид износа или устаревания?

Варианты ответов:

***1) Неустранимым износом или устареванием***

2) Физическим износом.

3) Полным износом или устареванием.

4) Устранимым износом или устареванием.

*Ссылка для правильного ответа: Глоссарий:*

**Неустранимый износ (устаревание)** - износ (устаревание), устранение которого технически невозможно либо экономически нецелесообразно, то есть экономическая выгода от возможного устранения износа меньше производимых затрат.

**Физический износ** - уменьшение стоимости или полезности оцениваемого объекта вследствие использования или истечения его срока полезной службы, вызванного изнашиванием, порчей и воздействием физического напряжения и иных факторов.

**Совокупный (общий) износ** - уменьшение затрат на создание (воспроизводство или замещение) улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников, по состоянию на дату оценки.

Устранимый износ (устаревание) - износ (устаревание), устранение которого технически возможно и экономически целесообразно, т.е. экономическая выгода от устранения износа больше или равна производимым затратам

*Вопрос 21* Какая поправка вносится в случае, если земельный участок-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемый земельный участок?

Варианты ответов:

1. Со знаком плюс (повышающая)к цене земельного участка-аналога.
2. ***Со знаком минус (понижающая) к цене земельного участка-аналога.***
3. Со знаком минус (понижающая) к стоимости оцениваемого земельного участка.
4. Со знаком плюс (повышающая) к стоимости оцениваемого земельного участка.

***Ссылка для правильного ответа: Глоссарий:***

**Процентная (относительная) корректировка** - корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

**Денежная (абсолютная) корректировка** - 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.

*Вопрос 22* 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.

Варианты ответов:

1) Метод капитализации земельной ренты.

2) Метод сравнения продаж.

***3) Метод выделения.***

4) Метод предполагаемого использования.

*Ссылка для правильного ответа: Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002)* «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»:…

**2. Метод выделения -** Метод применяется ***для оценки застроенных земельных участков.***

*Вопрос 23* Какие из перечисленных ниже объектов с учетом связанных с ними имущественных прав могут выступать объектами оценки согласно Федеральному стандарту «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, и на которые распространяется действие указанного стандарта:

1. ***Застроенный земельный участок.***
2. ***Объект капитального строительства***
3. ***Жилые помещения***
4. ***Доли в праве на объект недвижимости***
5. Воздушные суда
6. ***Нежилые помещения***

Варианты ответов:

1) Все, кроме III

2) Только I, II, III

3) Все перечисленные

***4) Все, кроме V***

### *Ссылка для правильного ответа:* ФСО № 7:… *гл. II. Объекты оценки*

*Вопрос 24* Должно ли согласно Федеральному стандарту «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, наиболее эффективное использование оцениваемого объекта недвижимости всегда соответствовать его фактическому использованию (совпадать с фактическим использованием)?

Варианты ответов:

1. Нет правильного ответа.
2. Да, в любом случае.
3. В ФСО 7 нет упоминания о наиболее эффективном использовании объекта оценки.
4. ***Нет, оценщик может предполагать иное использование объекта.***

### *Ссылка для правильного ответа:* ФСО № 7:… *гл. VI. Анализ наиболее эффективного использования*

*Вопрос 25* Укажите корректное соотношение между коэффициентами капитализации единого объекта недвижимости *(ККеон*), земли *(Кзу),* улучшений *(Кул)* (при условии, что ожидаемые темпы роста по каждому указанному сегменту одинаковые, земельный участок, улучшения и единый объект недвижимости находятся в собственности).

Варианты ответов:

1) ККеон < ККул < ККзу.

2) ККзу < ККул < Кеон.

***3) ККзу < ККеон < Кул.***

4) ККул < ККзу < Кеон.

5) ККеон < ККзу < Кул.

***Ссылка для правильного ответа: Глоссарий:***

**Коэффициент капитализации для земельного участка** - выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода, относимого на земельный участок к его рыночной стоимости.

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

**Коэффициент капитализации для улучшений** - выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода, относимого на улучшения, к их рыночной стоимости.

*Вопрос 26* Затраты на замещение для улучшений без учета износа и устареваний составляют 400 тыс. руб. Срок экономической жизни улучшений составляет 50 лет. Эффективный возраст улучшений составляет 15 лет. Сколько составляет величина износа, определенная методом эффективного возраста? Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

1. ***120 000.***
2. 400 000.
3. 280 000.
4. Недостаточно данных для решения задачи.
5. 60 000.

*Ссылка для правильного ответа Глоссарий*

**Метод эффективного возраста расчета износа** - метод предполагает определение физического износа объекта на основе значения эффективного возраста, а не хронологического.

***«Оценка недвижимости»***: Учебник /под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой / -М.: Финансы и статистика, 2003 г., раздел 2, гл.6

**И = (ЭФ / ФЖ) \* 100**, где

ЭФ – эффективный возраст

ФЖ – типичный срок физической жизни.

*Решение*

*Износ (%) = (эффективный возраст / срок экономической жизни) × 100%*

*Износ (%) = (15 / 50) × 100% = 30%*

*Износ = 30% × 400 000 =* ***120 000***

*Вопрос 27* Определить рыночную стоимость земельного участка, на котором расположено отдельно стоящее здание. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 12500 000 руб. Затраты на воспроизводство для здания без учета износов и устареваний составляют 10000000 руб., физический износ оценивается в 1 000 000 руб., функциональное устаревание - 500 000 руб. (других видов износов и устареваний не выявлено). Модель расчета совокупного износа и устареваний - аддитивная. Прибыль предпринимателя принять равной нулю. Рыночную стоимость земельного участка округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

1. ***4 000 000.***
2. 8 500 000.
3. 3 000 000.
4. 3 500 000.
5. 2 500 000.

*Ссылка для правильного ответа Глоссарий*

**Аддитивная модель расчета совокупного износа** - модель, предполагающая расчет коэффициента совокупного износа как суммы коэффициентов физического износа, функционального и экономического устареваний. Согласно аддитивной модели, износ и устаревания действуют независимо и снижают полную стоимость на соответствующий процент.

Ксов. = Кфиз. + Кфун. + Кэк., где

Ксов. - коэффициент совокупного износа,

Кфиз.- коэффициент физического износа,

Кфун. - коэффициент функционального устаревания,

Кэк. - коэффициент экономического устаревания.

*Решение*

*Износ = Физический износ + Функциональный износ == 1 000 000 + 500 000 = 1 500 000 руб.*

*Стоимость здания = 10 000 000 – 1 500 000 = 8 500 000 руб.*

*Стоимость участка = 12 500 000 – 8 500 000 =* ***4 000 000 руб.***

*Вопрос 28* Определить рыночную стоимость здания с дебаркадером площадью 1000 кв. (площадь дебаркадера не включена). Цена аналога- здания без дебаркадера - 40 000 руб./кв.м. При прочих равных, объекты, состояние которых аналогично состоянию оцениваемого здания, на 25% дешевле объектов с состоянием, аналогичным состоянию аналога. Абсолютная корректировка на наличие дебаркадера - 50 000 руб. Для решения данной задачи первой вносится относительная корректировка. Внесение иных корректировок не требуется. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

1) 40 050 000.

2) 29 950 000.

3) 50 050 000.

4) 30 000 000.

***5) 30 050 000.***

*Ссылка для правильного ответа Глоссарий:*

**Процентная (относительная) корректировка** - корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

**Денежная (абсолютная) корректировка** - 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.

***Решение***

Определяем стоимость здания без дебаркадера в районе расположения объекта оценки:

*40 000 × 0,75 = 30 000 руб. × 1 000 кв. м = 30 000 000 руб.*

***Определяем стоимость объекта оценки с дебаркадером:***

***30 000 000 + 50 000 = 30 050 000 руб.***

*Вопрос 29* Оценивается Объект - двухэтажное офисное здание площадью 1000 кв. м, требующее косметического ремонта.

Имеется аналог - двухэтажное офисное здание площадью 800 кв. м, в котором проведён косметический ремонт.

Аналог был продан за 600 000 руб.

Для решения данной задачи предположить, что различие в площадях влияния на удельную стоимость не оказывает.

Имеются также следующие данные по парным продажам для расчета абсолютной корректировки на состояние.

Варианты ответов:

1. 600 000
2. ***500 000***
3. 400 000.
4. 1 000 000.
5. 750 000.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Объект** | **Состояние** | **Цена, руб.** |
| *Одноэтажное кирпичное офисное здание 300 кв.м* | *Требуется косметический ремонт* | *120 000* |
| *Одноэтажное кирпичное офисное здание 400 кв.м* | *Проведен косметический ремонт* | *260 000* |

Рассчитать рыночную стоимость Объекта, результат округлить до тысяч рублей.

*Ссылка для правильного ответа Глоссарий:*

**Денежная (абсолютная) корректировка** - 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.

***Решение***

*Цена аналога = 600 000 / 800 = 750 руб./кв. м*

*Корректировка на состояние:*

Аналог – требуется косметический ремонт:

*120 000 / 300 = 400 руб./кв. м*

Аналог – проведен косметический ремонт:

*260 000 / 400 = 650 руб./кв. м*

Абсолютная корректировка

*400 – 650 = -250 руб./кв. м*

Цена с учетом корректировки на состояние

*750 – 250 = 500 руб. / кв. м*

*Стоимость = 500 × 1 000 =* ***500 000 руб.***

*Вопрос 30* Какая максимальная сумма может быть уплачена за здание на текущий момент, если предполагается, что через 4 года оно может быть продано не дороже чем за 2,8 млн. руб.

В течение этих 4 лет доходы от здания позволят только покрывать расходы по его обслуживанию, а требуемая норма доходности для подобных проектов составляет 26% годовых (дисконтирование на конец периода).

Среднерыночная ставка кредитования для аналогичных инвестиций составляет 18%.

Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

1. 1 628 000.
2. 1 373 000.
3. 1 444 000.
4. 1 400 000.
5. ***1 111 000.***

***Ссылка для правильного ответа***

***«Оценка недвижимости»***: Учебник /под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой / -М.: Финансы и статистика, 2003 г., раздел 2, гл.6

**Функция «дисконтирование»** позволяет определить настоящую стоимость суммы, если известна ее величина в будущем при данных периоде накопления и процентной ставке.

Формула дисконтирования:



***Решение:***

*FV = 2 800 000 руб.*

*i = 26%*

*n = 4 года*

*PV = 2 800 000 / (1 + 26%)4 = 1 110 902 руб. или* ***1 111 000 (****округленно)*

*Вопрос 31* В период с 01.01 2005 по 31.12.2016 рыночные ставки аренды выросли на 123% и с 01.01.2010 по 31.12.2016 на 37%, какой была рыночная ставка аренды 01.01.2010, если 01.01.2005 она составляла 500 рублей. Результат округлить до целого.

Варианты ответов:

1. 430.
2. 1115.
3. 685.
4. 685
5. ***814.***

***Решение:***

Определяем рыночную ставку арендной платы по состоянию на 31.12.2016 года

*500 × (1+1,23) = 1115 руб.*

Определяем рыночную ставку арендной платы по состоянию на 01.01.2010 года

*1115/(1+0,37) =* ***814 руб.***

*Вопрос 32* Рассчитайте ставку капитализации, если объект недвижимости был продан за 1 млн руб., потенциальный валовый доход составляет 200 тыс. руб. в год, действительный валовый доход - 180 тыс. руб. в год, чистый операционный доход - 150 тыс. руб. в год. Результат округлить до целых процентов.

Варианты ответов:

1. ***15%.***
2. недостаточно данных для решения.
3. 18%.
4. 20%.
5. 5%.

***Ссылка для правильного ответа***

***«Оценка недвижимости»***: Учебник /под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой / -М.: Финансы и статистика, 2003 г., раздел.2, гл.6

**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 – расчетная стоимость;

Пнд – потери от недогрузки.

РС = чистый операционный доход (ЧОД) / ставку капитализации (СК)

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

ДВД = потенциальный валовый доход (ПВД) – потери от недозагрузки (Пнд)

***Решение:***

*СК= ЧОД / РС = 150 000 / 1 000 000 = 0,15 или* ***15%***

*Вопрос 33* Рассчитайте скидку на уторговывание при совершении сделок с объектами торговой недвижимости, расположенными на первых этажах зданий, если известны величины уторговывание по приведенным ниже сделкам.

Для расчета корректировки используйте среднее арифметическое соответствующих значений по сделкам с сопоставимыми объектами.

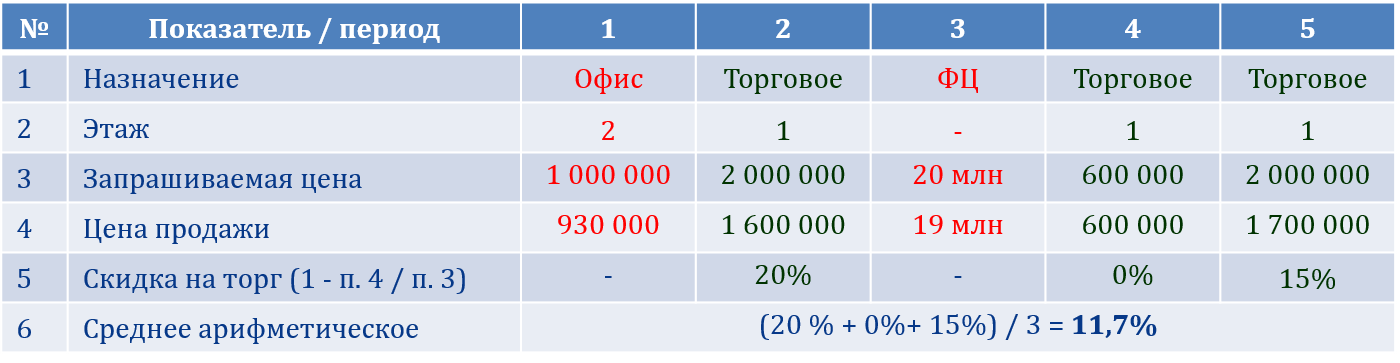
Результат округлить до десятых долей процента.

1. Офисное помещение на втором этаже, запрашиваемая цена 1 млн руб., цена продажи 930 тыс. руб. (не аналог)
2. Магазин на первом этаже, запрашиваемая цена 2 млн руб., цена продажи 1,6 млн руб.
3. Фитнес-центр районного формата, запрашиваемая цена 20 млн руб., цена продажи 19 млн руб. (не аналог)
4. Торговое помещение на первом этаже, запрашиваемая цена 600 тыс. руб., цена  
   продажи 600 тыс. руб.
5. Помещение под супермаркет (первый этаж), запрашиваемая цена 2 млн рублей, цена продажи 1,7 млн руб.

Варианты ответов:

1. 11,7%.
2. 9,4%.
3. 10,0%.
4. 0,0%.
5. 20,0%.

***Решение:***



*Вопрос 34* Рассчитайте рыночную стоимость земельного участка методом остатка, если известно, что рыночная стоимость единого готового объекта недвижимости, который в соответствии с принципом НЭИ на нем целесообразно построить, составляет 2 000 000 руб., прямые затраты на строительство составляют 500 000 руб., косвенные издержки, в том числе проценты по кредитам - 20% от величины прямых затрат на строительство, сумма кредита составит 300 000 руб., среднерыночная прибыль девелопера при реализации подобных проектов - 25% от стоимости готового объекта. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

1) 1 100 000.

2) 600 000.

3) 1 250 000.

4) 1 500 000.

***5) 900 000.***

***Решение:***

Определяем прибыль предпринимателя в стоимостном выражении.

Под готовым объектом недвижимости понимается единый объект недвижимости (ЕОН).

Единый объект недвижимости - это земельный участок и улучшения, расположенные на нем.

Прибыль предпринимателя в стоимостном выражении определяется из соотношения

*2 000 000 × 0,25 (25%) =500 000 руб.*

Определяем стоимость ЕОН без прибыли предпринимателя:

*2 000 000 - 500 000=1 500 000 руб.*

Определяем затраты на воспроизводство улучшений, расположенных на земельном участке

*500 000 + 0,2 (20%) × 500 000 = 600 000 руб.*

В затраты на воспроизводство включаем прямые затраты и косвенные затраты на строительство, а именно проценты по кредиту, которые в условиях задачи указаны в процентах от суммы прямых затрат.

Стоимость земельного участка определяется из соотношения

*1 500 000 — 600 000 = 900 000 руб.*

Таким образом, стоимость земельного участка составляет

***900 000 руб.***

*Вопрос 35 Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, что соответствует рыночным показателям, стабилизированный коэффициент недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 1000 руб./ кв. м общей площади здания в год, общая площадь здания - 100 кв. м, среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов - 10%, среднерыночная ставка кредитования для таких объектов - 12%. Рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости.*  *Результат округлить до тысяч рублей.*

Варианты ответов:

1. 11 000 000.
2. ***9 800 000.***
3. 12 000 000.
4. 10 800 000.
5. 8 167 000.

***Ссылка для правильного ответа***

***«Оценка недвижимости»***: Учебник /под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой / -М.: Финансы и статистика, 2003 г

**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 валовый доход (ДВД) – операционные расходы (ОР)

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

***Решение:***

*ПВД = 100 000 руб. в мес. × 12 мес. = 1 200 000 руб.*

*ДВД = ПВД – потери от недозагрузки = 1 200 000 × (1 – 10%) = 1 080 000 руб.*

*ОР = 1 000 руб./кв. м × 100 кв. м = 100 000 руб.*

*ЧОД = ДВД – ОР = 1 080 000 – 100 000 = 980 000 руб.*

*РС = ЧОД / СК = 980 000 / 10% =* ***9 800 000*** *руб.*

*Вопрос 36* Оценщик проводит оценку зарегистрированного объекта недвижимости – подземного резервуара из нержавеющей стали внешним объемом 30 куб. и массой 8 тонн.

В распоряжении оценщика имеются следующие данные:

Стоимость изготовления металлоконструкций резервуара из углеродистой стали - 8 руб./кг без учета НДС, из нержавеющей стали - 15 руб./кг, без учета НДС.

Стоимость доставки - 5% от стоимости металлоконструкций резервуара.

Затраты на монтаж составляют 150% от стоимости металлоконструкций надземных металлических резервуаров и 200% от стоимости металлоконструкций надземных железобетонных и подземных металлических резервуаров. В качестве базы, к которой применяется коэффициент, выступает стоимость резервуаров из нержавеющей стали или железобетона (в зависимости от резервуара).

Дополнительно необходимо понести затраты по выемке и вывозу грунта, которые составляют 1000 руб./куб. без учета НДС. Необходимый объем таких работ рассчитывается на основе внешнего объема резервуара и принимается равным ему.

Оценщик пришел к выводу, что прибыль предпринимателя равна нулю.

Срок службы резервуара определен на уровне 20 лет, оставшийся срок службы - 15 лет, хронологический возраст - 3 года.

Функциональное и экономическое устаревание отсутствует.

Прибыль предпринимателя принять равной нулю.

Все данные приведены для условий России.

Определите рыночную стоимость данного резервуара в рамках затратного подхода (без учета НДС). результат округлить до сотен рублей.

Варианты ответов:

***1) 297 000.***

2) 284 000.

3) 241 400.

4) 189 000

5) 190 000

***Решение:***

1. Определяем стоимость металлоконструкций:
2. *руб./кг × 8 000 кг =120 000 руб.*
3. Определяем стоимость доставки (5% от стоимости металлоконструкций):
4. *000 руб. × 5%= 6 000 руб.*
5. Определяем стоимость монтажа металлоконструкций:
6. *000 руб. × 200%=240 000 руб.*
7. Определяем стоимость котлована:

*1 000 руб./куб × 30 куб. м= 30 000 руб.*

1. Определяем стоимость воспроизводства:
2. *000 + 240 000+6 000 + 30 000=396 000 руб.*
3. Определяем физический износ методом эффективного возраста

*Эффективный возраст*

*20- 15 = 5 лет*

*Физический износ методом эффективного возраста*

*5/20 = 0,25 или 25%*

1. **Определяем стоимость резервуара**

***396 000 × (100%- 25%) = 297 000 руб.***

*Вопрос 37* На рассматриваемом земельном участке юридически и физически можно построить:

1) **офисное здание** с общей площадью 5000 кв. м, арендопригодной площадью - 4500 кв. м, рыночная ставка аренды - 10000 руб./кв. м арендопригодной площади в год, стабилизированная загрузка 90%, совокупные операционные расходы, оплачиваемые собственником и капитальный резерв - 1500 руб./кв. м арендопригодной площади, рыночная ставка капитализации - 12%, совокупные затраты на девелопмент и продажу единого объекта недвижимости - 30 тыс. руб./кв. м общей площади здания;

2) **жилой дом** с общей площадью 5000 кв. м, продаваемой площадью 4000 кв. м, цена продажи - 90 тыс. руб./кв. м, совокупные затраты на девелопмент здания и продажу площадей - 45 тыс. руб./кв. м общей площади здания.

Определите все значения прибыли предпринимателя (в % от выручки от продажи) для девелопмента жилого здания, для которых девелопмент жилого здания будет являться НЭИ рассматриваемого земельного участка.

Рыночная прибыль предпринимателя при девелопменте офисного здания составляет 20% от цены продажи единого объекта недвижимости. Предположить, что на момент продажи офисное здание имеет стабилизированную загрузку на рыночных условиях, а фактор разновременности денежных потоков учтен в прибыли предпринимателя. Результат округлить до целых процентов.

Варианты ответов:

1. ***Меньше 17%.***
2. Меньше 26%.
3. Больше 26%.
4. Меньше 8%.
5. Больше 8%.
6. Больше 17%.

***Решение***

1. **Рассчитываем стоимость земельного участка при условии офисного использования**

Потенциальный валовой доход (PGI)

*PGI= 10 000 × 4 500= 45 000 000 руб. в год*

Действительный валовой доход (EGI)

*EGI = 45 000 000 × 90% = 40 500 000 руб.*

Операционные расходы

*OP = 1500 × 4500 = 6 750 000 руб.*

Чистый операционный доход

*NOI = 40 500 000 - 6 750 000 = 33 750 000 руб.*

Стоимость офисного здания как единого объекта недвижимости (рыночная стоимость)

*33 750 000/0,12 = 281 250 000*

Стоимость офисного здания состоит из стоимости земли, затрат на строительство и

прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя при условии строительства на земельном участке на офисного здания (PEОФ)

*PEОФ -= 281 250 000 × 20% = 56 250 000 руб.*

Затраты на воспроизводство офисного здания как объекта капитального строительства (VB ОФ)

*VB ОФ = 30 000 × 5 000 = 150 000 000 руб.*

Прибыль от реализации проекта при условии строительства на земельном участке офисного здания *(Profit ОФ)*

*Profit ОФ = 281 250 000- 56 250 000- 150 000 000 = 75 000 000 руб.*

**2. Рассчитываем стоимость земельного участка при строительства многоквартирного жилого дома**

Выручка от продажи квартир с учетом прибыли предпринимателя

*4000 × 90 000 = 360 000 000 руб.*

Совокупные затраты на девелопмент здания и продажу площадей

*VB ЖД = 45 000 × 5 000 = 225 000 000 руб.*

Прибыль от реализации проекта при условии строительства на земельном участке жилого дома *(Profit ЖД)*

*Profit ЖД = 360 000 000 - 225 000 000 = 135 000 000*

Разница в прибылях от реализации проектов

*135 000 000 - 75 000 000 = 60 000 000 рублей.*

Соответственно, пока прибыль предпринимателя при девелопменте жилого дома не превышает 60 000 000 рублей, НЭИ земельного участка будет строительство жилого дома.

 Согласно условиям задачи, необходимо определить значения прибыли предпринимателя в % от выручки от продажи.

Если округлить, то как раз 17%.

**Ответ – «меньше 17%».**

*Вопрос 38*  Рассчитайте рыночную стоимость однокомнатной квартиры во введенном в эксплуатацию доме комфорт-класса, находящемся в Юго-Восточном административном округе населенного пункта.

Общая площадь квартиры 45 кв. м, жилая площадь квартиры 22 кв.м.

В таблице 1 приведена информация об имеющихся аналогах, которые необходимо использовать для расчета.

Разница между ценами сделок и ценами предложений составляет 7%.

В таблицах 2-4 приведена дополнительная рыночная информация для расчета необходимых относительных (процентных) корректировок.

При расчете удельной стоимости объекта оценки используйте все аналоги, скорректированные цены аналогов учитывайте с одинаковыми весами, корректировки применяйте последовательно.

Считать, что никакие другие корректировки, кроме перечисленных в таблице 1, не требуются.

Результат расчета округлите до десятков тысяч рублей.

Варианты ответов:

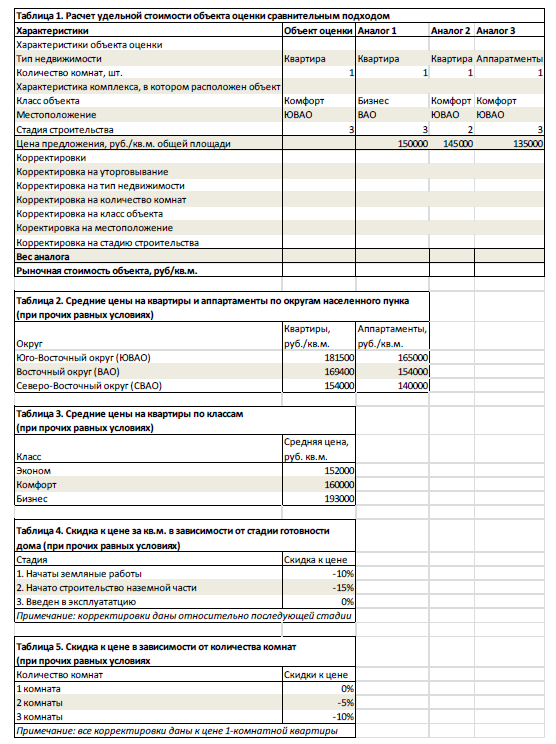
**1) 6 420 000.**

2) 6 830 000.

3) 6 140 000.

4) 3 040 000.

5) 6 200 000.



***Решение:***

| **Параметры** | **Объект оценки** | **Аналоги** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Аналог 1** | **Аналог 2** | **Аналог 3** |
| Тип | Квартира | Квартира | Квартира | Апартаменты |
| Количество комнат | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Класс объекта | Комфорт | Бизнес | Комфорт | Комфорт |
| Местоположение | ЮВАО | ВАО | ЮВАО | ЮВАО |
| Стадия строительства | 3 | 3 | 2 | 3 |
| Цена предложения, руб./кв.м общей площади |  | 150 000 | 145 000 | 135 000 |
| **Корректировки** | | | | |
| Корректировка на уторговывание,% |  | -7% | -7% | -7% |
| **Скорректированная цена** |  | **139 500** | **134 850** | **125 550** |
| Корректировка на тип недвижимости (квартира или апартаменты) |  | 0% | 0% | 10% |
| **Скорректированная цена** |  | **139 500** | **134 850** | **138 105** |
| Корректировка на количество комнат,% |  | 0% | 0% | 0% |
| **Скорректированная цена** |  | **139 500** | **134 840** | **138 105** |
| Корректировка на класс(бизнес, комфорт, эконом),% |  | ((160 000/193000) – 1) =  -17% | 0% | 0% |
| **Скорректированная цена** |  | **115 785** | **134 840** | **138 105** |
| Корректировка на местоположение |  | ((181500/169 444) – 1) =  7% | 0 | 0 |
| **Скорректированная цена** |  | **123 889** | **134 840** | **138 105** |
| Корректировка на стадию строительства |  | 0% | 1/(1-0,15) - 1 = 18% | 0% |
| **Скорректированная цена** |  | **123 889** | **158 647** | **138 105** |
| **Рыночная стоимость, руб./кв.м** |  | **(123 889+ 158 647+ 138 105)/3 = 420 641/3 = 140 213** | | |
| **Рыночная стоимость, руб.** |  | **140 213 × 45 = 6 310 000** | | |

**Вариант 2**

| **Параметры** | **Объект оценки** | **Аналоги** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Аналог 1** | **Аналог 2** | **Аналог 3** |
| Тип | Квартира | Квартира | Квартира | Апартаменты |
| Количество комнат | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Класс объекта | Комфорт | Бизнес | Комфорт | Комфорт |
| Местоположение | ЮВАО | ВАО | ЮВАО | ЮВАО |
| Стадия строительства | 3 | 3 | 2 | 3 |
| Цена предложения, руб./кв.м общей площади |  | 150 000 | 145 000 | 135 000 |
| **Корректировки** | | | | |
| Корректировка на уторговывание,% |  | -7% | -7% | -7% |
| Корректировка на тип (квартира или апартаменты) |  | 0% | 0% | 10% |
| Корректировка на количество комнат |  | 0% | 0% | (1/(1-5%) – 1 =5,3% |
| Корректировка на класс(бизнес, комфорт, эконом) |  | -17% | 0% | 0% |
| Корректировка на местоположение |  | 7% | 0 | 0 |
| **Скорректированная цена** |  | **123 889** | **134 850** | **145 374** |
| Корректировка на стадию строительства |  | 0% | 1/(1-0,15) - 1 = 18% | 0 |
| **Цена после корректировки на стадию строительства** |  | **123 889** | **158 647** | **145 374** |
| **Рыночная стоимость, руб./кв.м** |  | **(123 889+ 158 647+ 145 374)/3 = 427 910/3 = 142 637** | | |
| **Рыночная стоимость, руб.** |  | **142 637 × 45 = 6 418 650 или с учетом округления до десятков тысяч 6 420 000 руб.** | | |

*Вопрос 39* Определить рыночную стоимость офисного здания (единого объекта недвижимости), если известно, что его общая площадь составляет 5000 кв.м, арендопригодная площадь - 4000 кв.м, здание полностью сдано в аренду без возможности расторжения договора по фиксированной ставке 15000 руб за кв.м арендопригодной площади в год, текущая рыночная ставка аренды, 25 000 руб. за кв.м арендопригодной площади в год, дополнительно к арендной плате арендатор оплачивает операционные расходы в размере 5000 руб. за кв.м арендопригодной площади в год, что соответствует рыночным условиям.

Оставшийся срок аренды - 2 года, после завершения которого, начиная с третьего года, здание будет сдаваться в аренду на рыночных условиях, в первый год после завершения договора аренды ожидается недозагрузка 30%, со второго года показатель стабилизируется на 10%.

Фактические операционные расходы по зданию составляют 7000 руб. за кв.м общей площади в год, других расходов по зданию нет, ставка терминальной капитализации - 10%, затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать, требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций - 16%, предполагается, что все расходы и доходы остаются постоянными. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогноза -3 года, результат округлить до миллионов рублей.

Варианты ответов:

1) 636 000 000.

2) 632 000 000.

3) 588 000 000.

***4) 571 000 000.***

5) 463 000 000.

***Решение***

| **Параметры** | **Прогнозный период** | | | **Постпрогнозный**  **период** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3**  **(будет сдаваться 70%; 4000 ×0,7)** |
| Арендопригодная площадь, кв. м | 4000 | 4000 | 2 800 | 3 600 |
| Ставка арендной платы, руб./кв. в год | 15000 | 15000 | 25000 | 25000 |
| ДВД, млн. руб. | 60 | 60 | 70 | 90 |
| Компенсация ОР, млн. | 4000×5000 = 20 млн. | 4000×5000 = 20 млн. | 2 800 ×5000 = 14 | 3600 ×5000 =18 |
| Операционные расходы, млн. руб. | 5000 ×7000 = 35 руб. | 35 | 35 | 35 |
| ЧОД, млн. руб. | 60 +20 – 35 = 45 | 45 | 70+14 – 35 = 49 | 90 + 18 – 35 = 73 |
| Коэффициент капитализации терминальной стоимости |  |  | 0,1 |  |
| Терминальная стоимость (стоимость реверсии), млн. руб. |  |  | 73/0,1 = 730 |  |
| Период дисконтирования денежного потока прогнозного периода (на конец периода) | 1 | 2 | 3 |  |
| Период дисконтирования терминальной стоимости |  |  | 3 |  |
| Ставка дисконтирования денежного потока прогнозного периода, % | 16% | 16% | 16% |  |
| Ставка дисконтирования терминальной стоимости, % |  |  | 16% |  |
| Дисконтный множитель терминальной стоимости, % |  |  | 0,64066 |  |
| Дисконтный множитель денежного потока прогнозного периода | 0,86207 | 0,74316 | 0,64066 |  |
| Текущая стоимость денежного потока прогнозного периода, млн. руб. | 38,79315 | 33,44220 | 31,39234 |  |
| Дисконтированная (текущая) стоимость реверсии, млн. руб. |  |  | 467,68180 |  |
| **Стоимость здания методом ДДП, млн. руб.** | **571,309** | | | |

*Вопрос 40*  Рассчитать рыночную стоимость земельного участка, НЭИ которого заключается в строительстве офисного здания общей площадью 5000 кв. м, арендопригодная площадь 4000 кв.м.

Известно, что затраты на строительство составят 400 млн руб. и будут понесены в течение двух лет равными долями, после чего объект будет введен в эксплуатацию.

Потенциальный арендный доход для собственника составляет 25000 руб за кв. м арендопригодной площади в год (все расходы по эксплуатации и содержанию здания оплачивают имеющиеся арендаторы независимо от общей загрузки), в первый год эксплуатации загрузка составит 70%, а, начиная со следующего, стабилизируется на 90%.

Все ценовые показатели сохраняются неизменными.

Ставка терминальной капитализации составляет 10%, затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать, ставка дисконтирования операционного периода 16%, инвестиционного периода - 20%.

Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогнозирования - 3 года, результат округлить до миллионов рублей.

Варианты ответов:

1) 300 млн.

2) 247 млн.

***3) 275 млн.***

4) 329 млн.

5) 256 млн.

***Решение***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Параметры** | **Прогнозный период** | | | **Первый год постпрогнозного периода** |
| **1** | **2** | **3** |
| Доходы, руб. |  |  | (4000×25000)×(1-0,3) = 70 000 000 | (4000 ×25000)×(1-0,1) = 90 000 000 |
| Расходы, руб. | -200 000 000 | -200 000 000 | 0 | 0 |
| Коэффициент капитализации для расчета терминальной стоимости (реверсии) |  |  | 0,1 |  |
| Терминальная стоимость (реверсия), |  |  | 90 000 000/0,1 =  = 900 000 000 |  |
| Ставка дисконтирования, % | 20% | 20% | 16% |  |
| Дисконтный множитель | (1 + 0,2)-1 = 0,8333 | (1+0,2)-1 × (1+0,2)-1 = 0,6944 | (1+0,2)-1 × (1+0,2)-1 ×(1+0,16)-1 = 0,5987 |  |
| Текущая стоимость денежного потока прогнозного периода, руб.- | -200 000 000×0,8333 =  -166 660 000 | -200 000 000×0,6944 =  - 138 880 000 | 70 000 000×0,5987 =  41 909 000 |  |
| Текущая стоимость реверсии, руб. | 538 830 000 | | |  |
| Рыночная стоимость земельного участка методам остатка, руб. | **-166 660 000 – 138 880 000+ 41 909 500 +538 830 000 = 275 199 500** | | | |

***Исполнительная дирекция МСНО-НП «ОПЭО»***

***10.10.2017 г.***