



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



# Квалификационный экзамен «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА» *общие положения, теория и практика*

**Семинар-практикум «Подготовка к сдаче квалификационного экзамена оценщиков»**

из серии профильных образовательных мероприятий Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» для региональных Оценщиков

**на дискуссионной площадке** Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья и Воронежского филиала Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова

**при поддержке** СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков» и НП СРО «Деловой союз оценщиков»

**Воронеж, 01.12.2017**



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Структура вопросов и критерии успеха:

### ВСЕГО 40 ВОПРОСОВ:

- ✓ 25 вопросов – по законодательству и стандартам оценки – **по 1 баллу**;
- ✓ 10 «простых» задач - **по 2 балла**;
- ✓ 5 «сложных» задач - **по 4 балла**.

Продолжительность экзамена – **2,5 ЧАСА (150 МИНУТ)**.

Максимальный балл – 65 балла

Проходной балл – **45 баллов!**

**УСПЕХ:** правильное решение 1-2 «сложных» задач при максимальном проценте правильных ответов на теоретические задания и решения «простых» задач.



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Теоретические вопросы, относящиеся к направлению «оценка недвижимого имущества»

- ✓ Закон об оценочной деятельности
- ✓ Федеральные стандарты оценки:
  - ФСО №1, 2, 3
  - ФСО №7
  - ФСО №9
  - ФСО №12, 13
- ✓ Права на недвижимость
- ✓ Правовое регулирование земельных отношений
- ✓ Перевод земель из одной категории в другую
- ✓ Особенности оборота земель с/х назначения
- ✓ Классификация объектов недвижимости
- ✓ Правовые основы территориального планирования и градостроительного зонирования
- ✓ Правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости)
- ✓ Функции сложного процента, индексация
- ✓ Наиболее эффективное использование объекта недвижимости<sub>3</sub>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## **Затратный подход к оценке недвижимости**

- ✓ Методы затратного подхода
- ✓ Затраты на создание объектов недвижимости
- ✓ Выбор аналогов и корректировки их стоимости
- ✓ Коэффициент торможения
- ✓ Расчет износа и устареваний
- ✓ Аддитивная и мультипликативная модели расчета износа
- ✓ Прибыль предпринимателя (девелопера)
- ✓ Сроки службы, возраст объектов

## **Сравнительный подход к оценке недвижимости**

- ✓ Выбор аналогов
- ✓ Корректирование цен аналогов
- ✓ Метод сравнения продаж
- ✓ Метод валового рентного множителя (мультипликатора)
- ✓ Метод регрессионного анализа



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Доходный подход к оценке недвижимости

- ✓ Потенциальный валовый доход
- ✓ Действительный валовый доход
- ✓ Операционные расходы
- ✓ Чистый операционный доход
- ✓ Реверсия (терминальная стоимость)
- ✓ Ставки дисконтирования и капитализации (метод кумулятивного построения, метод рыночной экстракции)
- ✓ Метод прямой капитализации для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости
- ✓ Ипотечно-инвестиционный анализ
- ✓ Метод дисконтирования денежных потоков
- ✓ Методы капитализации по расчетным моделям
- ✓ Норма возврата капитала (методы Ринга, Хоскольда, Инвуда)



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Оценка земельных участков

- ✓ Метод выделения
- ✓ Метод капитализация земельной ренты
- ✓ Метод предполагаемого использования
- ✓ Метод разбивки на участки
- ✓ Метод распределения
- ✓ Метод сравнения продаж
- ✓ Метод остатка для земли

## Оценка земельных участков

- ✓ Оценка приносящей доход (коммерческой) недвижимости
- ✓ Оценка производственной и специализированной недвижимости
- ✓ Оценка недвижимости, предназначенной для определенных видов бизнеса



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Основные формулы

№	Наименование показателя	Формула для нахождения
1	Дисконтирование на конец периода	$\frac{1}{(1+i)^n}$
2	Дисконтирование на начало периода	$\frac{1}{(1+i)^{n-1}}$
3	Дисконтирование на середину периода	$\frac{1}{(1+i)^{n-0,5}}$
4	Дисконтированная (текущая) стоимость реверсии	$\frac{TV}{(1+i)^n}$
5	Коэффициент торможения	$b = \frac{\ln\left(\frac{S_2}{S_1}\right)}{\ln\left(\frac{X_2}{X_1}\right)}$ <p>где b – коэффициент торможения; S1 и S2- стоимости первого и второго объектов-аналогов; X1 и X2 – ценообразующие параметры соответствующих аналогов.</p>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Основные формулы

№	Наименование показателя	Формула для нахождения
6	Норма возврата (Метод Инвуда)	$\frac{i}{(1+i)^n - 1}$ где $n$ – остаточный срок службы экономической жизни
7	Норма возврата (Метод Хосхольда)	$\frac{i_{rf}}{(1+i_{rf})^n - 1}$
8	Норма возврата (Метод Ринга)	$\frac{1}{n}$
9	Мультипликативная модель расчета совокупного износа и устареваний	$K_{сов.} = 1 - (1 - K_{физ.}) \times (1 - K_{фун.}) \times (1 - K_{эк.})$
10	Аддитивная модель расчета совокупного износа	$K_{сов.} = K_{физ.} + K_{фун.} + K_{эк.}$



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Основные формулы

№	Наименование показателя	Формула для нахождения
11	Премия за низкую ликвидность	$\frac{i_{rf} \times N}{12}$ <p>где N –срок экспозиции объекта на рынке (в месяцах).</p>
12	Ставка капитализации	Ставка дисконтирования + Норма возврата
13	Чистый операционный доход	$\text{ЧОД} = \text{ПВД} \times K_{\text{нед.}} \times K_{\text{п.ар.}} - \text{ОР}$
14	Действительный валовый доход	$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_{\text{нед.}} \times K_{\text{п.ар.}}$



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры теоретических вопросов

3.1.1	<p>Верно ли утверждение в соответствии с ФСО 7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно и финансово оправдано»?</p>	<p>Не верно.</p> <p>Правильное определение: 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.(п. 13 ФСО № 7)</p>
3.1.2	<p>Назовите, какой метод оценки в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• метод предполагаемого использования;</li><li>• метод выделения;</li><li>• метод сравнения продаж;</li><li>• метод капитализации земельной ренты</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Метод выделения не используется для оценки незастроенных ЗУ</li></ul>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.3	<p>В каких случаях допускается перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию земель?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• В случае расширения границ населенного пункта.</li><li>• В случаях, указанных в Федеральном законе от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».</li><li>• Если участок не используется более трех лет.</li><li>• В случае необходимости строительства промышленного объекта.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• В случаях, указанных в Федеральном законе от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».</li></ul>
3.1.4	<p>В соответствии с чем устанавливаются варианты разрешенного использования земельных участков?</p>	<p>Виды разрешенного использования земельных участков определяются <b>в соответствии с классификатором</b>, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. (абзац введен Федеральным законом от 22.07.2010 N 167-ФЗ)</p>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.5	<p>Если ожидаемые долгосрочные темпы роста стоимости (в процентах) больше, чем норма возврата капитала (в процентах), то:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• недостаточно данных для ответа;</li><li>• ставка дисконтирования (в процентах) будет ниже коэффициента капитализации (выраженного в процентах);</li><li>• ставка дисконтирования (в процентах) будет выше коэффициента капитализации (выраженного в процентах);</li><li>• ставка дисконтирования (в процентах) будет равна коэффициенту капитализации (выраженного в процентах).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ставка дисконтирования (в процентах) будет выше коэффициента капитализации (выраженного в процентах)</li></ul>
3.1.6	Определение эффективного возраста	<p>Разница между полным сроком экономической жизни объекта недвижимости и его оставшимся сроком экономической жизни. Время, которым оценивается продолжительность жизни объекта, в зависимости от его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость</p>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.7	<p>Проект предусматривает строительство 10-ти этажного здания. В связи с изменением правил землепользования и застройки, нельзя строить больше 8 этажей. Во время строительства внесены изменения в проект. Но на данный момент уже построено 5 этажей. Фундамент рассчитан на нагрузку 10 этажей. Какой вид износа или устаревания имеет место?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• неустранимый функциональный или экономический;</li><li>• устранимый функциональный,</li><li>• физический.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• неустранимый функциональный или экономический;</li></ul>
3.1.8	<p>Могут ли несобственнику земельного участка принадлежать вещные права на него?</p>	<p>Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• право пожизненного наследуемого владения земельным участком;</li><li>• право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;</li><li>• сервитуты;</li><li>• право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом.</li></ul> <p>Вещные права на имущество <b>могут</b> принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. Ст.216 ГК РФ</p>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.9	<p>Можно ли распоряжаться земельным участком находящимся пожизненным наследуемом владении?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Можно.</li><li>• Нельзя.</li><li>• Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству. Ст.267 ГК РФ</li></ul>
3.1.10	<p>Какие права на землю передаются при приобретении права собственности на здание, расположенное на этом участке?</p>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости <b>покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.</b></li><li>2. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.</li><li>3. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости. Ст.552 ГК РФ</li></ol>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.11	<p>Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Допускается при условии, что земельный участок и объекты капитального строительства находятся в собственности одного и того же лица.</li><li>• Не допускается.</li><li>• Допускается.</li><li>• Допускается при условии, что объекты капитального строительства используются согласно технической документации.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Допускается.</b></li></ul> <p>Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).</p> <p>п.6 ФСО-7</p>
3.1.12	Всегда ли НЭИ совпадает с фактическим?	<p>Наиболее эффективное использование объекта недвижимости <b>может соответствовать его фактическому использованию</b> или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.</p>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.13	Как соотносятся ставки капитализации: за единый объект недвижимости, землю, улучшения?	СК зу < СК еон < СК ул
3.1.14	<p>Исходя из чего согласно Земельному кодексу РФ определяется правовой режим земель?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Из правоустанавливающих документов.</li><li>• Из потребностей правообладателя в том или ином правовом режиме.</li><li>• Из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.</li><li>• Из особенностей использования земельных участков на определенной территории.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.</li></ul> Ст. 7 ЗК РФ
3.1.15	<p>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?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• В случае наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы, если ее проведение предусмотрено федеральными законами.</li><li>• В случае изменения целевого назначения земельного участка.</li><li>• В случае отсутствия согласия собственника (собственников) соседнего (соседних) земельного участка (земельных участков).</li><li>• В случае отсутствия утвержденных градостроительных регламентов.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• В случае наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы, если ее проведение предусмотрено федеральными законами.</li></ul>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.16	<p>Если затраты на исправление дефекта, имеющегося в объекте недвижимости, превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то каким считается такой вид износа или устаревания?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Неустранимым износом или устареванием.</li><li>• Физическим износом.</li><li>• Полным износом или устареванием.</li><li>• Устранимым износом или устареванием.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Неустранимым износом или устареванием.</li></ul>
3.1.17	<p>Какая поправка вносится в случае, если земельный участок-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемый земельный участок?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Со знаком плюс (повышающая) к цене земельного участка-аналога.</li><li>• Со знаком минус (понижающая) к цене земельного участка-аналога.</li><li>• Со знаком минус (понижающая) к стоимости оцениваемого земельного участка.</li><li>• Со знаком плюс (повышающая) к стоимости оцениваемого земельного участка.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Со знаком минус (понижающая) к цене земельного участка-аналога</li></ul>
3.1.18	<p>Какие из перечисленных ниже методов оценки недвижимости относятся к сравнительному подходу:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Метод сравнения продаж.</li><li>• Метод прямой капитализации.</li><li>• Метод дисконтированных денежных потоков.</li><li>• Метод валового рентного мультипликатора.</li><li>• Метод сравнительной единицы.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Метод сравнения продаж.</li><li>• Метод валового рентного мультипликатора</li></ul>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.19	<p>В чьей собственности согласно Лесному кодексу РФ находятся лесные участки в составе земель лесного фонда?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• В федеральной собственности.</li><li>• В собственности субъекта РФ.</li><li>• В собственности муниципального образования.</li><li>• В частной собственности.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• В федеральной собственности</li></ul>
3.1.20	<p>Какие права на недвижимое имущество должны регистрироваться:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• право хозяйственного ведения;</li><li>• право оперативного управления;</li><li>• право бессрочного пользования;</li><li>• сервитут;</li><li>• все перечисленные.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• все перечисленные.</li></ul> <p>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. п.1 ст.131 ГК РФ</p>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.22	<p>На основании каких нормативных документов проводится оценка лесов и земельных участков под ними (лесного фонда)?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• на основании №135-ФЗ;</li><li>• на основании коэффициентов Правительства;</li><li>• на основании каких-то правил, утвержденных Правительством.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• на основании ФЗ-135</li></ul>
3.1.23	<p>При каких условиях расторгается предварительный договор аренды?</p>	<p>Обязательства, предусмотренные предварительным договором, <b>прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор</b> П.6 Ст. 429 ГК РФ</p>
3.1.24	<p>Что приведено в классификаторе ВРИ Минэка (приказ №540)?</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Наименование вида разрешенного использования земельного участка</li><li>• Описание вида разрешенного использования земельного участка</li><li>• Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</li></ul>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.25	<p>Какие из перечисленных ниже объектов с учетом связанных с ними имущественных прав могут выступать объектами оценки согласно Федеральному стандарту «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» и на которые распространяется действие указанного стандарта?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Застроенный земельный участок.</li><li>• Объект капитального строительства.</li><li>• Жилые помещения.</li><li>• Доли в праве на объект недвижимости.</li><li>• Воздушные суда.</li><li>• Нежилые помещения.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Застроенный земельный участок.</li><li>• Объект капитального строительства.</li><li>• Жилые помещения.</li><li>• Доли в праве на объект недвижимости.</li><li>• Нежилые помещения.</li></ul>
3.1.26	<p>Где в соответствии с Градостроительным кодексом РФ указываются границы территориальных зон?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• На карте градостроительного зонирования.</li><li>• На кадастровой карте субъекта РФ.</li><li>• На карте территориального зонирования.</li><li>• На карте развития территорий РФ.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• На карте градостроительного зонирования</li></ul>
3.1.27	<p>В чьей собственности находится пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту РФ (на знание п.2 ст.8 Водного кодекса РФ)?</p>	<p>находится в собственности субъекта Российской Федерации (п.2 ст.8 Водного кодекса)</p>
3.1.28	<p>На каком праве могут принадлежать земли сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Право собственности.</li><li>• Право оперативного управления.</li><li>• Право аренды.</li><li>• Право хозяйственного ведения.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Право аренды</li></ul>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.30	<p>Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при проведении оценки недвижимости не проводить осмотр объекта оценки?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Не допускается.</li><li>• Допускается, если указанное предусмотрено законом.</li><li>• Допускается, если указанное в процессе проведения оценки согласовано с заказчиком оценки.</li><li>• Допускается, в случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Допускается, в случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.</li></ul>
3.1.31	<p>Каким образом Оценщиком выбирается единица сравнения в сравнительном подходе?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• В зависимости от типа недвижимости.</li><li>• В соответствии с заданием на оценку.</li><li>• В зависимости от практики, сложившейся на рынке.</li><li>• В соответствии с методическими рекомендациями.</li><li>• В соответствии с применяемыми стандартами оценки.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• В зависимости от типа недвижимости.</li><li>• В зависимости от практики сложившейся на рынке.</li></ul>
3.1.32	<p>Какие из перечисленных вещных прав на недвижимость в соответствии с Гражданским кодексом РФ подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Право хозяйственного ведения.</li><li>• Право оперативного управления.</li><li>• Право постоянного пользования.</li><li>• Сервитут.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Право хозяйственного ведения.</li><li>• Право оперативного управления.</li><li>• Право постоянного пользования.</li><li>• Сервитут.</li></ul>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.33	<p>Для определения рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков какие из перечисленных ниже данных необходимы:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Информация о планируемом использовании объекта его покупателем.</li><li>• Прогноз изменения рыночных ставок капитализации для сегмента рынка, к которому относится объект.</li><li>• Информация об условиях ипотечного кредита, связанного с приобретением объекта недвижимости.</li><li>• Требуемая рыночная норма доходности инвестирования для объектов аналогичных оцениваемому.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Прогноз изменения рыночных ставок капитализации для сегмента рынка, к которому относится объект.</li><li>• Требуемая рыночная норма доходности инвестирования для объектов аналогичных оцениваемому.</li></ul>
3.1.34	Может ли земельный участок отчуждаться без находящихся на нем строений, если собственник один?	Нет. Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.(ст. 35 ЗК РФ).
3.1.35	Может ли земельный участок являться объектом купли-продажи, если он не прошел кадастровый учет?	Нет. Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. (ст. 37 ЗК РФ)



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.36	<p>Обязательства, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• должником;</li><li>• кредитором;</li><li>• должником и кредитором если они юр лица.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• должником и кредитором если они юр лица.</li></ul>
3.1.37	<p>Если объект оценки состоит из множества мелких объектов в соответствии с ФСО №7 можно ли к нему применять методы массовой и индивидуальной оценки?</p>	<p>Положения настоящего Федерального стандарта оценки не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.(п. 3 ФСО № 7)</p>
3.1.38	<p>Какая величина получится, если из потенциального валового дохода вычесть чистый операционный доход?</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Недозагрузка</li><li>2) Налог на прибыль</li><li>3) Недозагрузка, операционные расходы, налог на прибыль</li><li>4) Недозагрузка, операционные расходы, резерв на замещение</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>4) Недозагрузка, операционные расходы, резерв на замещение</li></ol>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.39	Для какого вида износа стоимость объекта недвижимости не увеличится даже после проведения его реконструкции?	Неустраняемый износ
3.1.40	Каким образом оценивается земельный участок при оценке единого объекта недвижимости затратным подходом? <ul style="list-style-type: none"><li>• по НЭИ как условно свободный;</li><li>• по текущему использованию недвижимости как условно свободный;</li><li>• по кадастровой стоимости;</li><li>• по инвентаризационной стоимости.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• по НЭИ как условно свободный</li></ul>
3.1.41	Какие величины могут дополнительно указываться в задании на оценку по ФСО №7.	В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе: <ul style="list-style-type: none"><li>• рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);</li><li>• затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;</li><li>• убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;</li><li>• затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка. (п. 9 ФСО № 7)</li></ul>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.42	<p>Если на земельный участок наложен сервитут, то каких прав лишается собственник?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• владения;</li><li>• пользования,</li><li>• распоряжения,</li><li>• сервитут не лишает собственника ни одного из указанных прав.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• сервитут не лишает собственника ни одного из указанных прав. (ст. 274 ГК РФ)</li></ul>
3.1.43	<p>В соответствии с чем, определяется порядок пользования земельным участком при переходе права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение;</li><li>• сложившегося порядка пользования земельным участком;</li><li>• в соответствии со свидетельством о праве собственности на земельный участок и долей собственников здания и сооружения.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение.</li><li>• сложившегося порядка пользования земельным участком.</li></ul>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.44	<p>Как в затратном подходе при оценке единого объекта недвижимости для целей купли-продажи на активном рынке определяется рыночная стоимость земельного участка?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Только исходя из текущего использования единого объекта недвижимости.</li><li>• Равной его кадастровой стоимости.</li><li>• Равной нормативной цене земельного участка.</li><li>• Исходя из наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Исходя из наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.</li></ul>
3.1.45	<p>Какое имущество согласно Федеральному закону от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» может быть заложено по договору ипотеки имущества?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• автотранспортные средства;</li><li>• оборудование;</li><li>• машино-места;</li><li>• ценные бумаги.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• машино-места</li></ul>
3.1.46	<p>В связи с чем собственник земельного участка может требовать отмены сервитута?</p>	<p>Сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с целевым назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута. (ст. 276 ГК РФ)</p>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.47	<p>Исходя из какого предположения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» проводится оценка объекта недвижимости в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Всегда исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения такого объекта оценки.</li><li>• Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.</li><li>• Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений, при условии что объект недвижимости не содержится в реестре экологически загрязненных объектов недвижимости Федеральной службы экологического надзора.</li><li>• ФСО № 7 не регламентирует данный вопрос.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.</li></ul>
3.1.48	<p>Как оценивается объект оценки с ФСО №7 при отсутствии документов подтверждающих экологическое загрязнение?</p>	<p>В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.</p> <p>(п. 7 ФСО № 7)</p>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Примеры теоретических вопросов

3.1.49	Какие методы оценки земельных участков относятся к сравнительному подходу к оценке?	Метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения
3.1.50	Чем в соответствии с Земельным кодексом РФ устанавливается публичный сервитут? <ul style="list-style-type: none"><li>• Законом или иным нормативным правовым актом РФ.</li><li>• Нормативным правовым актом субъекта РФ.</li><li>• Нормативным правовым актом органа местного самоуправления.</li><li>• Договором.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Законом или иным нормативным правовым актом РФ.</li><li>• Нормативным правовым актом субъекта РФ.</li><li>• Нормативным правовым актом органа местного самоуправления.</li></ul>
3.1.51	Есть ли в ФСО-7 положение о том, что при оценке большого количества недвижимости можно использовать массовые методы оценки только при оценке кадастровой стоимости?	Такого положения в ФСО нет.



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.52	<p>Что не является элементом сравнения при оценке земельного участка методом сравнения продаж?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Дата оценки.</li><li>• Местоположение.</li><li>• Передаваемые права.</li><li>• Прибыль предприятия собственника земельного участка.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Прибыль предприятия собственника земельного участка.</li></ul>
3.1.53	<p>Если необходимо оценить большой массив объектов, можно ли в соответствии с ФСО 7 использовать методы массовой и индивидуальной оценки?</p>	<p>Нет. Положения настоящего Федерального стандарта оценки не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки. (п. 3 ФСО № 7)</p>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



3.1.54	<p>Какие из нижеперечисленных расчетных величин в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», могут быть указаны в задании на оценку?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Рыночная арендная плата.</li><li>• Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.</li><li>• Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода).</li><li>• Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Рыночная арендная плата.</li><li>• Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.</li><li>• Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода).</li><li>• Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.</li></ul>
3.1.55	<p>На каких допущениях основана оценка рыночной стоимости объекта недвижимости?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• О наилучшем использовании объекта оценки.</li><li>• О совершении сделки купли продажи объекта типичным покупателем и типичным продавцом.</li><li>• Учета условий продажи предлагаемых текущим собственником.</li><li>• Учета предполагаемого использование объекта покупателем.</li><li>• Продажи объекта в течение определенного возможными участниками сделки периода времени.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• О наилучшем использовании объекта оценки.</li><li>• О совершении сделки купли продажи объекта типичным покупателем и типичным продавцом.</li></ul>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.56	<p>В соответствии с Гражданским Кодексом РФ сделками признаются действие граждан и юридических лиц, направленные на:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Установление гражданских прав и обязанностей.</li><li>• Изменение гражданских прав и обязанностей.</li><li>• Прекращение гражданских прав и обязанностей.</li><li>• Уточнение прав и обязанностей.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Установление гражданских прав и обязанностей.</li><li>• Изменение гражданских прав и обязанностей.</li><li>• Прекращение гражданских прав и обязанностей.</li></ul>
3.1.57	<p>Как называется временной период с даты оценки до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным?</p>	<p>Остаточный срок службы (оставшийся срок службы, оставшийся срок экономической службы, остаточный срок экономической службы). (Глоссарий).</p>
3.1.58	<p>Как определяется валовый рентный мультипликатор?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Отношение цены к валовой доходности.</li><li>• Отношение цены к чистому операционному доходу.</li><li>• Отношение чистого операционного дохода к цене,</li><li>• Еще один неправильный ответ.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Отношение цены к валовой доходности.</li></ul>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.59	<p>Какие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предусмотрены Градостроительным кодексом РФ?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Основные, вспомогательные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды использования.</li><li>• Допустимые и недопустимые виды разрешенного использования.</li><li>• Постоянные и временные виды разрешенного использования.</li><li>• Ограниченные и неограниченные виды разрешенного использования.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Основные, вспомогательные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды использования.</li></ul>
3.1.60	<p>Какие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства бывают?</p>	<p>Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) основные виды разрешенного использования;</li><li>2) условно разрешенные виды использования;</li><li>3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. (ст. 37 ГрК РФ).</li></ol>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.61	<p>Как изменится рыночная стоимость земельного участка, если увеличится его кадастровая стоимость?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Уменьшится.</li><li>• Увеличится.</li><li>• Не изменится.</li><li>• Не хватает данных.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Уменьшится.(за счет роста налогов)</li></ul>
3.1.62	<p>Как изменится тек. стоимость объекта недвижимости, определенная методом дисконтирования денежных потоков, если он не будет сдаваться в аренду 2 года, период прогнозирования увеличится на 2 года?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Не хватает данных.</li><li>• Уменьшится.</li><li>• Увеличится.</li><li>• Не изменится.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Не изменится.</li></ul>
3.1.63	<p>В границах каких зон, согласно требованиям Водного Кодекса РФ, устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности?</p>	<p>В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. (ст. 65 Водного кодекса РФ)</p>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.64	<p>Если ставка дисконтирования уменьшится, а терминальная ставка капитализации увеличится, то рыночная стоимость:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Уменьшится.</li><li>• Увеличится.</li><li>• Не изменится</li><li>• Недостаточно данных (верный).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Недостаточно данных</li></ul>
3.1.65	<p>Кому принадлежит согласно Водному кодексу РФ пруд, расположенный в середине земельного участка, принадлежащего юридическому лицу?</p>	<p>Юридическому лицу (п.2 ст.8 Водного кодекса)</p>
3.1.66	<p>На каком праве могут принадлежать земли сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• право собственности;</li><li>• право оперативного управления;</li><li>• право аренды;</li><li>• право хозяйственного ведения.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• право аренды</li></ul>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.67	<p>С какой даты согласно Федеральному закону от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» считается состоявшимся перевод земель или земельных участков из одной категории в другую?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• С даты принятия соответствующего решения на публичных слушаниях.</li><li>• С даты принятия акта о переводе земель или земельных участков.</li><li>• С даты изменения правил землепользования и застройки.</li><li>• С даты осуществления государственного кадастрового учета земельных участков в связи с изменением их категории.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• С даты осуществления государственного кадастрового учета земельных участков в связи с изменением их категории. Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую считается состоявшимся с даты внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о категории земель или земельных участков.(ст. 5 172-ФЗ «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую»)</li></ul>
3.1.68	<p>Указать формулу определения стоимости земельного участка по методу капитализации земельной ренты.</p>	<p>Стоимость = земельная рента/К-т капитализации</p>



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.69 Как повлияет на рыночную стоимость изменение следующих показателей: коэффициент капитализации уменьшился на 1%, норма дохода выросла на 1%?

Рыночная стоимость увеличится

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

- $ККеон < ККул < КЗу$ ;
- $КЗу < ККул < ККеон$ ;
- $КЗу < ККеон < ККул$ ;
- $ККул < КЗу < ККеон$ ;
- $ККеон < КЗу < ККул$ .

- $КЗу < ККеон < ККул$



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



3.1.71	<p>На какой максимальный срок может быть заключен договор аренды земельного участка для сенокошения и выпаса скота из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности?</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 3 года.</li><li>• 5 лет.</li><li>• 7 лет.</li><li>• 10 лет.</li></ul>	• 3 года
3.1.72	<p>На какой срок земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды или на праве безвозмездного пользования?</p>	• не менее, чем на 5 лет



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 1 (3.2.36)

Объект стоит 2 млн. руб., затраты на строительство - 500 тыс. руб., проценты за пользование кредитом 20% от затрат на строительство, прибыль предпринимателя - 25% от готового объекта. Определить стоимость ЗУ методом остатка.

#### Решение:

$$2\ 000\ 000 - 2\ 000\ 000 * 0,25 - 500\ 000 - 500\ 000 * 0,2 = \mathbf{900\ 000\ руб.}$$

### Задача 2 (3.2.9)

Общая стоимость единого объекта недвижимости 12 500 тыс. руб. Стоимость воспроизводства 10 000 тыс. руб., физический износ 1 000 тыс. руб., функциональный износ 500 тыс. руб. Определить стоимость ЗУ. Износ аддитивный.

#### Решение:

$$12\ 500 - (10\ 000 - (1\ 000 + 500)) = \mathbf{4\ 000\ тыс.\ руб.}$$



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 3 (3.2.40)

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.

#### **Решение:**

$2\,800\,000 / (1 + 0,26)^4 \approx \mathbf{1\,111\,000 \text{ руб.}}$

**Комментарии:** Ставка по кредиту – лишние данные.

### Задача 4

Стоимость объекта на 01.01.2005 г. составила 500 тыс. руб. С 01.01.2005 г. по 01.01.2017 г стоимость объекта увеличилась на 112%, С 01.01.2006 г. по 01.01.2017 г. на 52%. Рассчитать стоимость объекта на 01.01.2006 г.

#### **Решение:**

$500 \text{ тыс. руб.} * (1 + 112\%) / (1 + 52\%) = \mathbf{697 \text{ тыс. руб.}}$



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 5 (3.2.1)

В 2010 году компания А приобрела и смонтировала зарегистрированный объект недвижимости – наливную эстакаду за 4 000 руб. (с учетом всех косвенных расходов и без учета НДС). Срок службы эстакады – 16 лет. В 2014 году компания А передала объект на баланс дочерней компании Б по остаточной стоимости.

Все данные в условии задачи приведены на середину года. Индекс изменения цен (к базовому XX году, на середину года):

Год	Индекс
2009	84
2010	85
2011	87
2012	98
2013	103
2014	116
2015	117
2016	118
2017	119

С использованием приведенных данных определите рыночную стоимость данной эстакады по состоянию на 2017 год (с учетом косвенных расходов и без учета НДС, округленно).

Экономическое и функциональное устаревание, прибыль предпринимателя принять равными нулю. Результат округлить до рублей.

**Решение:**

$$PC = 4\,000 * 119 / 85 * ((16-7)/16) = \mathbf{3\,150\,руб.}$$



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Примеры решения «**простых**» задач

### Задача 6 (3.2.2)

Физический износ объекта оценки составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 5%. Сколько составляет накопленный износ, определяемый мультипликативным методом.

**Решение:**

$$1 - (1 - 0,15) * (1 - 0,1) * (1 - 0,05) = 0,2733 \text{ или } \mathbf{27,33 \%}.$$

### Задача 7 (3.2.6)

Определить рыночную стоимость затратным подходом. Стоимость земельного участка 28 млн руб. затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя ПП 90 млн. Совокупный износ здания 20%.

**Решение:**

$$28 + 90 * (1-0,2) = \mathbf{100 \text{ млн. руб.}}$$



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 8 (3.2.11)

Определить рыночную стоимость зарегистрированного объекта недвижимости - магистрального нефтепровода протяженностью 120 километров. Диаметр трубы - 820 мм, толщина стенки трубы - 10 мм. Стоимость трубы с учетом изоляции по состоянию на дату публикации ценовой информации - 57 рублей/тонну. Масса трубы диаметром 820 мм с толщиной стенки - 10 мм - 202 тонн/километр. Индекс перехода цен от даты публикации ценовой информации к дате оценки - 1,15. Стоимость строительно-монтажных работ по состоянию на дату оценки - 16 000 рублей/километр.

Возраст трубы - 10 лет, полный срок службы - 29 лет, оставшийся срок службы 12 лет. Функциональное и экономическое устаревание и прибыль предпринимателя принять равной нулю. Результат округлить до тысяч рублей.

### **Решение:**

1. Расчет стоимость трубы на дату оценки:  $120 \text{ (км)} \times 202 \text{ (т/км)} \times 57 \text{ (руб./т)} \times 1,15 = 1\,588\,932 \text{ руб.}$
2. Расчет стоимости монтажа:  $16\,000 \text{ (руб./км)} \times 120 \text{ (км)} = 1\,920\,000 \text{ руб.}$
3. Полная восстановительная стоимость:  $1\,588\,932 + 1\,920\,000 = 3\,508\,932 \text{ руб.}$
4. Расчет износа:  $(29 - 12) / 29 = 0,5862$ .
5. Стоимость нефтепровода:  $3\,508\,932 \times (1 - 0,5862) = \mathbf{1\,452\,000 \text{ руб.}}$



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 9 (3.2.13)

Определить в ценах 2016 года затраты на замещение / воспроизводство с учетом физического износа складского здания из железобетона. Здание расположено в **Саратовской области**. Следует использовать только один наиболее близкий аналог и учесть корректировку на объем.

Отрасль – деревообработка. Строительный объем объекта оценки 8000 куб.м. В справочнике приведены удельные показатели стоимости строительства в ценах **Московской области** по состоянию на 2014 год. Возраст объекта оценки 10 лет, полный срок службы 40 лет, оставшийся срок службы 27 лет. Износ определить по методу эффективного возраста. Прибыль предпринимателя, функциональное и внешнее устаревание равны нулю. Результат округлить до сотен тысяч.

Данные об объектах-аналогах из отраслевого справочника.

Наименование	Материал	Строительный объем	Удельный показатель
Административно-бытовой корпус	ж/б	8 000	5 600
Склад для хранения пиломатериалов	ж/б	6 500	3 253
Склад готовой продукции для деревообрабатывающих предприятий	кирпич	7 500	2 319
Цех для производства технологических брикетов из коры	кирпич	8 370	4 331
Склад для хранения пиломатериалов	сэндвич-панели	11 000	1 611



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 9 (3.2.13) продолжение

Поправка на разницу в объеме

Отношение объема объекта оценки к объекту-аналогу	Поправка на разницу в объеме
0,30 – 0,49	1,20
0,50 – 0,79	1,16
0,80 – 1,20	1,00
1,21 – 2,00	0,87
> 2,01	0,86

Регионально-экономическая корректировка по материалу стен

Регион	кирпич	ж/б	сэндвич панели	древесина
Москва	0,7	0,5	1,0	0,9
Московская область	1,0	1,0	1,0	1,0
Саратовская область	0,9	0,8	0,7	0,4
Томская область	0,5	0,1	0,9	0,6



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 9 (3.2.13) продолжение

Индексы цен в строительстве по РФ по отношению к некому базовому году

Группа индексов (строительство объектов с несущими конструкциями из ...)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
кирпича	172	180	174	177	185	192	195
ж/б	167	175	181	174	176	177	184
сэндвич панелей	198	203	212	211	214	221	226
древесины	113	120	122	129	132	128	136

### Решение:

1. Определение стоимости 1 куб.м здания:

Внесение поправки на объем:  $8\ 000 / 6\ 500 = 1,32$ . Поправка из таблицы: 0,87

Стоимость 1 куб. м здания =  $3\ 253 * 0,87 * 184 / 176 * 0,8 = 2\ 367$

2. Расчет износа:  $(40-27) / 40 = 0,325$

3. Итого стоимость:  $2\ 367 * (1 - 0,325) * 8\ 000 = \mathbf{12\ 781\ 800\ руб.}$



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «**простых**» задач

### Задача 10

Восстановительная стоимость здания 500 000 руб., нормативный срок службы 50 лет, хронологический возраст 20 лет, эффективный возраст 15 лет. Определить износ.

#### **Решение:**

$$500\ 000 * 15 / 50 = \mathbf{150\ 000\ руб.}$$

### Задача 11 (3.2.28)

Рассчитай ставку капитализации, если объект недвижимости был продан за 1 млн руб., ПВД составляет 200 тыс. руб. в год, ДВД – 190 тыс. руб. в год, ЧОД – 150 тыс. руб. в год. Результат округлить до процентов.

#### **Решение:**

$$150\ 000 / 1\ 000\ 000 = \mathbf{15\%}$$

**Комментарии:** ДВД и ПВД – лишние данные



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Задача 12 (3.2.14)

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 уд.вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.

### **Решение:**

1. Расчет уд.ПВС здания:  $0,1*1+0,15*1+0,2*0,4= 0,33$
2. Расчет уд.веса перекрытий в ПВС:  $0,2*0,4 / 0,33=$  **0,24 или 24%**.

## Задача 13 (3.2.12)

Определите рыночную стоимость объекта недвижимости, представленного земельным участком и стоящем на нем зданием. Затраты на воспроизводство здания с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа и устареваний рассчитаны на уровне 11 000 000 руб., обнаружены признаки физического износа (физ. износ на уровне 10%). Затраты на воспроизводство здания с учетом прибыли предпринимателя, физ. износа и всех видов устареваний оценены на уровне 8 800 000 руб. рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 руб.

### **Решение:**

$$8\ 800\ 000 + 2\ 000\ 000 = \mathbf{10\ 800\ 000\ руб.}$$



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Задача 14 (3.2.26, 3.2.42)

Валовый рентный мультипликатор для рынка офисных помещений составляет 5. Определить рыночную стоимость офисного помещения общей площадью 100 кв. м., если известно, что оно сдано в аренду по ставке 1000 руб/кв.м., общей площади в месяц, дополнительно арендатор возмещает операционные расходы из расчета 100 руб/кв.м. общей площади в месяц. Ставки аренды и возмещения операционных расходов соответствуют рыночным. Результат округлить до сотен тысяч руб.

### **Решение:**

РС здания:  $(1000+100) * 12 * 100 * 5 = 6\ 600\ 000$  руб.

## Задача 15 (3.2.27)

Рассчитать стоимость 1 кв.м бизнес-центра класса В (находится в центре, отделка евростандарт, данные характеристики типичны для данного класса). Аналог класс С, 50 000 руб./кв.м (находится на окраине, простая отделка, данные характеристики типичны для данного класса). Класс С дешевле В на 25%, евроотделка лучше простой на 16%, центр лучше окраины на 14%. Определение класса включает в себя характеристики отделки и местоположения.

### **Решение:**

РС 1 кв. м БЦ класса В:  $50\ 000 / 0,75 = 66\ 667$  руб.



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 16 (3.2.24)

Определить рыночную стоимость земельного участка площадью 2 га, категории земли поселений, разрешенное использование – строительство торговых объектов. Имеется информация о следующих предложениях на продажу земельных участков (цена, предложения, площадь, категория, разрешенное использование).

аналог	цена предложения	площадь, га	категория	разрешенное использование
1	450 тыс. руб.	2	земли поселений	строительство офиса
2	700 тыс. руб.	2,2	земли поселений	строительство ТЦ
3	400 тыс. руб.	1,8	земли промышленности	строительство станции с производственного объекта с торговыми площадями
4	500 тыс. руб.	1,8	земли поселений	строительство автозаправочной станции с объектами придорожного сервиса
5	600 тыс. руб.	2	земли поселений	строительство торговых объектов

Для расчета предположить, что НЭИ для всех предложений соответствует разрешенному использованию, корректировка на уторговывание 5%, корректировка цены единицы в сравнении – 1га – аналога на площадь при отклонении площади аналога от площади объекта на +/10% и более составляет соответственно +/-3%. Значения прочих характеристик считать одинаковыми, веса использованных аналогов взять равными. Результат округлить до десятков тысяч.



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Задача 16 (3.2.24) продолжение

### Решение:

Аналогами ОО являются аналог 2 и аналог 5 (под торговлю).

1. Расчет для аналога 2:

- на торг:  $700 \times (1 - 0,05) = 665$  млн. руб. или  $665 / 2,2 = 302,27$  руб./га

- на площадь (т.к. отклонении площади ОА от ОО = 10%):  $302,27 \times 1,03 = 311,34$

Итого за аналог 2:  $311,34 \times 2 = 623$  млн. руб.

2. Расчет для аналога 5:  $600 \times (1 - 0,05) = 570$  млн. руб.

Корректировка на площадь для аналога 5 не вносится, т.к. отклонении площади ОА от ОО < 10%.

3. Стоимость ЗУ:  $(623 + 570) / 2 = 596,5$  млн. руб.

## Задача 17 (3.2.30)

Рассчитайте валовый рентный мультипликатор для объекта недвижимости, если он был продан за 0.8 млн руб., полностью сдан в аренду и арендный доход составляет 200 тыс. руб., чистый операционный доход -150 тыс. руб., чистая прибыль -100 тыс. руб. Результат округлить до десятых.

### Решение:

ЧОД и чистая прибыль – лишние данные!

**ВРМ** =  $0,8$  млн. руб. /  $0,2$  млн. руб. = **4.**



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## **Задача 18 (3.2.31, 3.2.47)**

Определить годовой потенциальный валовой доход для объекта недвижимости  
Общая площадь помещений 450 кв. м. Арендопригодная площадь помещений 410 кв. м. Рыночная арендная плата 7000 руб./кв. м арендопригодной площади в год. Вакантная площадь 5%. Результат округлить до тысяч рублей.

**Решение:**

$$\text{ПВД} = 410 * 7000 = \mathbf{2\ 870\ 000\ руб.}$$

## **Задача 19 (3.2.43)**

Рассчитайте ставку капитализации для земли, если рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 2 млн. руб., стоимость замещения улучшений с учетом износа и устареваний составляет 1,5 млн. руб, арендный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 200 тыс. руб./год а ставка капитализации для улучшений составляет 12%. Округлить до целых %.

**Решение:**

1. Расчет стоимости земли: ЕОН – Улучшение = 2 – 1,5 = 0,5 млн. руб.
2. Расчет ЧОД от улучшения: Улучшение \* 0,12 = 1,5\*0,12=0,18 млн. руб.
3. Расчет ЧОД от земли: ЧОДеон – ЧОДулуч = 0,2 – 0,18 = 0,02 млн. руб.
4. **Ставка капитализации для земли:** 0,02 / 0,5 = 0,04 или **4%.**

## Задача 20 (3.2.28)

Оценщиком обнаружен аналог, который продается в рассрочку на 5 лет под 10%, выплаты в конце года, данный процент ниже рыночного. Рыночная ставка по кредиту 13%. Рассчитать корректировку на способ финансирования, если объект оценки продается при условии моментальной оплаты.

### Решение:

Решаем с помощью полезных функций Excel (ПС, БС и ПЛТ).

1. При помощи функции Excel ПЛТ рассчитываем будущий аннуитетный платеж для рассрочки на 5 лет под 10%, т.е. ипотечной постоянной (взноса на амортизацию ДЕ).

Аргументы функции

ПЛТ

Ставка	10%	=	0,1
Кпер	5	=	5
Пс	-1	=	-1
Бс		=	число
Тип	0	=	0
		=	0,263797481

Возвращает сумму периодического платежа для аннуитета на основе постоянства сумм платежей и постоянства процентной ставки.

**Ставка** процентная ставка за период займа. Например при годовой процентной ставке в 6% для квартальной ставки используйте значение 6%/4.

Значение: 26,38%

[Справка по этой функции](#)

OK Отмена

## Задача 20 (3.2.28) продолжение

- При помощи функции Excel ПЛТ рассчитываем будущий аннуитетный платеж кредита на 5 лет под 13%, т.е. ипотечной постоянной (взноса на амортизацию ДЕ).
- Находим разницу в платежах по п.1 и п.2:  
 $0,2843 - 0,2638 = 0,0205$ .

Аргументы функции

ПЛТ

Ставка	13%	=	0,13
Кпер	5	=	5
Пс	-1	=	-1
Бс		=	число
Тип		=	число

**0,284314543**

Возвращает сумму периодического платежа для аннуитета на основе постоянства сумм платежей и постоянства процентной ставки.

**Кпер** общее число периодов выплат по займу.

Значение: 28,43%

[Справка по этой функции](#)

OK Отмена

## Задача 20 (3.2.28) продолжение

4. При помощи функции Excel ПС находим текущую стоимость аннуитетного платежа по разнице 0,0205 и ставке кредита 13%.

5. В результате получаем поправку на способ финансирования: **-7,21%**.

**Поправка отрицательная т.к. условия финансирования приобретения аналога выгоднее условий финансирования объекта оценки.**

Аргументы функции

ПС

Ставка	13%	=	0,13
Кпер	5	=	5
Плт	2,05%	=	0,0205
Бс		=	число
Тип		=	число

**= -0.072103241**

Возвращает приведенную (к текущему моменту) стоимость инвестиции - общую сумму, которая на настоящий момент равноценна ряду будущих выплат.

**Плт** выплата, производимая в каждый период и не меняющаяся за все время выплаты инвестиции.

Значение: -7,21%

[Справка по этой функции](#)

ОК Отмена



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 21 (3.2.25)

В качестве аналога для оценки объекта недвижимости – офисного 8-этажного здания (права собственности) класса С, 1960 года постройки, общей площадью 5 тыс кв.м и арендопригодной площадью 4500 кв.м используется предложение на продажу офисного 9-этажного здания (права собственности) класса В, 1990 года постройки, общей площадью 10 тыс. кв.м. и арендопригодной площадью 8 тыс. кв. м. Здание аналога сдано в долгосрочную аренду по ставкам выше рыночных для этого здания. **Исходя из приведенного описания, перечислите все корректировки к цене аналога, которые необходимо применить, предполагая, что все иные характеристики, кроме описанных в условии у объекта недвижимости и аналога идентичны?**

- Корректировки на уторговывание, класс, физическое состояние, метаположение, общую площадь
- Корректировка на физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение общую и арендопригодной площади, передаваемые права с учетом обременений.
- Корректировка на уторговывание, физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение площадей и арендопригодные площади
- Корректировки на уторговывание, класс, физическое состояние, .... соотношение общей и арендопригодной площади
- **Корректировка на уторговывание, передаваемые права с учетом, обременений, физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение арендопригодной площади.**



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 22 (3.2.22)

Посчитать скидку на торг для торговых помещений на 1-м этаже по имеющейся информации: **Офисное помещение на 2-м этаже** (цена предложения 1200 тыс. руб., цена фактической сделки 980 тыс. руб.), **Магазин на 1-м этаже** (цена предложения 600 тыс. руб., цена фактической сделки 600 тыс. руб.), **Фитнес-центр** (цена предложения 2000 тыс. руб., цена фактической сделки 1900 тыс. руб.), **Супермаркет на 1-м этаже** (цена предложения 2000 тыс. руб., цена фактической сделки 1700 тыс. руб.), **Торговое помещение на 1 этаже** (цена предложения 2200 тыс. руб., цена фактической сделки 1600 тыс. руб.)

**Решение:**  $((1 - 1600/2200) + (1 - 600/600) + (1 - 1700/2000)) / 3 * 100 = 14,09\%$ .

**Комментарии:** Фитнес-центр и офисное помещение в расчетах не учитывать.

### Задача 23 (3.2.21)

Оценить здание с дебаркадером. Площадь здания 1000 кв.м. (без учета дебаркадера). Цена продажи здания-аналога без дебаркадера - 40 000 руб./кв.м. Объекты, состояние которых аналогично состоянию оцениваемого здания, на 30% дешевле объектов с состоянием, аналогичным состоянию аналога. Стоимость дебаркадера 50 000 руб. По условию задачи первой вносится относительная корректировка. Иные корректировки не требуются.

**Решение:**

$(40\ 000 * (1 - 0,30) * 1\ 000\ \text{кв.м.}) + 50\ 000 = 28\ 050\ 000\ \text{руб.}$

Есть вариация этой задачи. Нужно внимательно смотреть, от чего указана корректировка – от аналога или от объекта оценки. Нужно помнить, что для расчета корректировки значение аналога всегда в знаменателе (ОО/ОА).



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 24 (3.2.29)

Рассчитать стоимость здания 1 000 кв. м., которое требует косметического ремонта. Известно, что здание площадью 800 кв. м продано за 600 000 и оно продано после косметического ремонта. При расчете использовать абсолютную корректировку на ремонт. Данные для расчета корректировки на ремонт в таблице.

Объект	Состояние	Стоимость за объект
Одноэтажное кирпичное офисное здание 200 кв.м	Требует косметического ремонта	120 000 руб.
Одноэтажное кирпичное офисное здание 400 кв.м.	Проведен косметический ремонт	260 000 руб.

### **Решение:**

$$600\ 000 / 800 = 750 \text{ руб.}$$

$$(260\ 000 / 400) - (120\ 000 / 200) = 50 \text{ руб.}$$

$$(750 - 50) * 1000 = \mathbf{700\ 000 \text{ руб.}}$$



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 25 (3.2.33)

Рассчитать коэффициент капитализации для ЕОН. На дату оценки срок физической жизни здания составлял 15 лет, эффективный возраст объекта - 30 лет. Полный срок экономической жизни объекта - 60 лет. Безрисковая ставка инвестирования 6%, срок рыночной экспозиции объекта 3 месяца, премия за риск вложения в недвижимость - 4%, премия за инвестиционный менеджмент - 3%, средняя ставка кредитования под залог аналогичных объектов - 12%. Возврат инвестиций осуществляется по методу Инвуда. Результат округлить до сотых долей процента.

### **Решение:**

$6\% * 3 \text{ мес.} / 12 \text{ мес.} = 1,5\%$  - премия за риск низкой ликвидности

$6\% + 1,5\% + 4\% + 3\% = 14,5\%$  - ставка дисконтирования

$60 - 30 = 30$  лет - оставшийся срок службы

$0,145 / ((1 + 0,145)^{30} - 1) = 0,00252$  - норма возврата по методу Инвуда

$14,5\% + 0,252\% = \mathbf{14,75\%}$  - ставка капитализации

**Комментарии:** ставка кредитования - лишняя информация.



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 26 (3.2.18)

Объект продан 6 мес. назад. Рост цен 2% в мес. Какую нужно сделать корректировку в % (со знаком)?

**Решение:**  $(1+0,02)^6-1=1,126-1=0,126$  или **+12,6%**

### Задача 27 (3.2.19, 3.2.23)

Рыночная ставка аренды на начало 2003 года составляла 1000 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2005 года по начало 2017 года составил 3,45. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2003 года по начало 2005 года составил 1,5. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2017 года.

**Решение:** Определяем индекс пересчета 2003-2017:  $3,45 * 1,5 = 5,175$ .

Определяем ставку аренды:  $1000 \text{ руб.} * 5,175 = \mathbf{5\ 175 \text{ руб.}}$

*Есть вариация этой задачи 3.2.23 с другими исходными данными.*



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 28 (3.2.10)

Определить рыночную стоимость объекта недвижимости по состоянию на 2017 год (на середину периода). Затраты на строительство данного объекта недвижимости в 2010 году составили 1 000 000 руб. Срок жизни 70 лет.

Индексы роста цен (на середину периода):

2009 - 82

2010 - 85

2011 - 87

2011 - 92

2012 - 95

2013 - 101

2014 - 106

2015 - 110

2016 - 115

2017 - 119

### Решение:

Рассчитываем индекс пересчета 2010-2017:  $119/85=1,4$

Рассчитываем стоимость объекта без учета износа на дату оценки:  $1\ 000\ 000 * 1,4 = 1\ 400\ 000$  руб.

Рассчитываем возраст и износ объекта:  $2017 - 2010 = 7$  лет, износ  $7/70=0,1$  или 10%.

Рассчитываем рыночную стоимость объекта:  $1\ 400\ 000 * (1-0,1) = \mathbf{1\ 260\ 000\ руб.}$

Комментарии: Лишние данные 2009 года.



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 29 (3.2.48)

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.

#### **Решение:**

$3,54/1,18=3,0$  - индекс пересчета 2003-2017  
 $100 \text{ руб.} * 3,0 = \mathbf{300 \text{ руб.}}$  - ставка аренды

### Задача 30 (3.2.32, 3.2.35, аналогичная 3.2.46)

Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 300 000 руб. в год. Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 600 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 15% соответственно. Рассчитать земельную ренту для земельного участка.

**Решение:** Определяем ЧОД от улучшений:  $600\,000 * 0,15 = 90\,000$  руб.  
Определяем ЧОД для земельного участка:  $300\,000 - 90\,000 = \mathbf{210\,000 \text{ руб.}}$

**Комментарии:** ставка капитализации для земли - излишние данные.



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 31 (3.2.17)

Влияние общей площади на стоимость квартиры описывается зависимостью  $C = 500 - 2 * S$ .  
Площадь аналога 70 кв.м., объекта оценки – 50 кв.м. Определить величину корректировки на разницу в площади (в процентах, с учетом знака).

**Решение:** Определяем показатель  $C$  для объекта оценки:  $500 - 2 * 50 = 400$

Определяем показатель  $C$  для аналога:  $500 - 2 * 70 = 360$

Определяем величину корректировки:  $(400 / 360 - 1) * 100\% = +11,11\%$

### Задача 32 (3.2.3)

Вследствие ухудшения экологической ситуации в районе расположения оцениваемого объекта, ЧОД от объекта снизился с 500 до 400 руб. с 1 кв. м арендопригодной площади в год.  
Арендопригодная площадь объекта составляет 1 000 кв. м. Среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов составляет 10% и не зависит от фактов ухудшения экологической ситуации. Доля земельного участка в стоимости объекта составляет 30%. Найти внешнее устаревание для улучшений. Результат округлить до тысяч рублей.

**Решение:**

$(500 - 400) * 1\ 000$  кв.м = 100 000 руб. - потери в арендной плате за год ЕОН

$100\ 000 / 0,1 = 1\ 000\ 000$  руб. - величина внешнего устаревания для ЕОН

$1\ 000\ 000 * 0,7 = 700\ 000$  руб. - величина внешнего устаревания для улучшений



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 33 (3.2.16)

Определите рыночную стоимость гостиницы 5 звезд с чистым операционным доходом 1 300 000 руб. в год. На рынке были подобраны аналоги: аналог 1 - гостиница 5 звезд стоимостью 8 400 000 руб. и годовым чистым операционным доходом 900 000 руб.; аналог 2 - гостиница 3 звезды стоимостью 8 000 000 руб. и годовым чистым операционным доходом 1 200 000 руб.

#### Решение:

$900\ 000 / 8\ 400\ 000 = 0,1071$  или 10,71% - ставка капитализации для 5-звездной гостиницы  
 $1\ 300\ 000 / 0,1071 \approx$  **12 138 200 руб.** - стоимость оцениваемой гостиницы. **Гостиница 3-звезды – не аналог!**

### Задача 34 (3.2.15)

Рассчитать стоимость единого объекта недвижимости в составе: коттедж и земельный участок, если известно, что аналог был продан за 1 000 000 руб., но его площадь больше на 50 кв.м и у этого аналога был гараж. Наличие гаража увеличивает цену на 150 000 руб., а каждый кв.м общей площади увеличивает цену на 8 000 руб.

**Решение:** Определяем корректировку на площадь:  $8\ 000\ \text{руб.} * 50\ \text{кв.м} = 400\ 000\ \text{руб.}$   
Определяем стоимость объекта оценки:  $1\ 000\ 000 - 400\ 000 - 150\ 000 =$  **450 000 руб.**



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 35 (3.2.41)

Рассчитать ставку дисконтирования, номинированную в рублях, в качестве безрисковой взять доходность облигаций. Безрисковая доходность ОФЗ рублевая - 3,1%, валютная доходность - 3,5%, премия за риск-вложения - 2,5 %, премия за инвестиционный менеджмент - 2,5%. Срок экспозиции - 4 месяца.

**Решение:** Определяем премию за низкую ликвидность:  $3,1\% * 4/12 = 1,03\%$

Определяем ставку дисконтирования:  $3,1\% + 1,03\% + 2,5\% + 2,5\% = \mathbf{9,13\%}$

**Комментарии:** валютная доходность - лишние данные.

### Задача 36 (пример Минэка от 19.09.2017)

Стоимость единого объекта недвижимости - 2 000 000 рублей. Прямые затраты на строительство составили - 500 000 рублей. Косвенные затраты на строительство (а именно проценты по привлеченному кредиту) составили 20% от суммы прямых затрат на строительство. Сумма кредита - 300 000 рублей. Прибыль предпринимателя составляет - 25% от стоимости готового объекта недвижимости. Определить стоимость земельного участка.

**Решение:**  $2\,000\,000 * 25\% = 500\,000$  рублей. - прибыль предпринимателя

$2\,000\,000 - 500\,000 = 1\,500\,000$  рублей. - стоимость ЕОН без прибыли предпринимателя

$500\,000 + 20\% * 500\,000 = 600\,000$  руб. - стоимость воспроизводства

$1\,500\,000 - 600\,000 = \mathbf{900\,000\ руб.}$  - стоимость земли

**Комментарии:** Сумма кредита - лишние данные.



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Примеры решения «простых» задач

### Задача 37

Определить действительный валовый доход ТЦ. Дано: общая площадь – 2000 кв.м., арендопригодная площадь – 1500 кв.м., недозагрузка – 10%, стоимость аренды 1 кв.м. – 15000 руб. в год, операционные расходы составляют 3000 руб./год.

#### **Решение:**

$$15\ 000 * 1\ 500 - 15\ 000 * 1\ 500 * 0,1 = \mathbf{20\ 250\ тыс.\ руб.}$$

**Комментарии:** Операционные расходы и общая площадь – лишние данные.

### Задача 38 (пример Минэка от 19.09.2017)

Затраты на замещение для улучшений без учета износа и устареваний составляет 400 тыс. руб. Срок экономической жизни улучшений составляет 50 лет. Эффективный возраст улучшений составляет 15 лет. Сколько составляет величина износа, определенная методом эффективного возраста.

**Решение:**  $400\ 000 * 15 / 50 = \mathbf{120\ 000\ руб.}$



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «**сложных**» задач

### Задача 1

ТЦ общей площадью 5000 кв.м., арендопригодная 4000 кв.м., половина сдана якорю на 99 лет за 10000, 12000, 14000, и 16000, начиная с 4-года, рублей за кв. м. в год. Остальные площади загружены прочими арендаторами на 70%, которые платят 25000 рублей за кв. м. в год. Все арендаторы возмещают 5000 руб. за кв. м. операционных расходов от **арендуемой** площади. Ставка дисконтирования 16%, ставка капитализации 10%. Собственник несет операционные расходы 7000 руб. за кв. метр в год общей площади. Определить рыночную стоимость ТЦ. Прогнозный период - 3 года.

### Решение:

#### Рассчитываем ЧОД:

**1 год:**  $(10000+5000)*2000+(25000+5000)*2000*0,7-7000*5000= 37\ 000$  тыс. руб.

**2 год:**  $(12000+5000)*2000+(25000+5000)*2000*0,7-7000*5000= 41\ 000$  тыс. руб.

**3 год:**  $(14000+5000)*2000+(25000+5000)*2000*0,7-7000*5000= 45\ 000$  тыс. руб.

**4 п/п:**  $(16000+5000)*2000+(25000+5000)*2000*0,7-7000*5000= 49\ 000$  тыс. руб.

**Рассчитываем реверсию:**  $49\ 000\ 000 / 0,1 = 490\ 000$  тыс. руб.

#### Дисконтируем ЧОД:

**1 год:**  $37\ 000\ 000 / (1+0,16) = 31\ 896\ 552$  руб.

**2 год:**  $41\ 000\ 000 / (1+0,16)^2 = 30\ 469\ 679$  руб.

**3 год:**  $45\ 000\ 000 / (1+0,16)^3 = 28\ 829\ 595$  руб.

**4 п/п:**  $490\ 000\ 000 / (1+0,16)^3 = 313\ 922\ 260$  руб.

**Итого: 405 118 086 руб.**



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «**сложных**» задач

### Задача 2 (пример Минэка от 19.09.2017)

Общая площадь офисного здания 5000 кв.м, арендопригодная - 4000 кв.м. Есть действующий договор аренды - арендная ставка 15 000 кв.м в год. Оставшийся срок по договору 2 года. Далее рыночная ставка составит 25 000 руб./кв.м в год. Арендатор также возмещает операционные расходы в размере 5 000 за кв. м **арендованной** площади. В 3-й год загрузка составит 70%, в последующие – 90%. Текущие расходы 7000 руб./кв.м. общей площади объекта. Коэффициент капитализации 10%, ставка дисконтирования 16% . Прогнозный период 3 года. **Внимание! На экзамене в условии этой задачи зачастую пишут арендопригодная, а правильный ответ получается только, если операционные расходы считать от арендованной.**

#### Решение:

##### Рассчитываем ЧОД:

**1 год:**  $(15\ 000 + 5\ 000) * 4000 - 7\ 000 * 5\ 000 = 45\ 000\ 000$  руб.

**2 год:**  $(15\ 000 + 5\ 000) * 4000 - 7\ 000 * 5\ 000 = 45\ 000\ 000$  руб.

**3 год:**  $(25\ 000 + 5\ 000) * 4000 * 0,7 - 7\ 000 * 5\ 000 = 49\ 000\ 000$  руб.

**4 п/п:**  $(25\ 000 + 5\ 000) * 4000 * 0,9 - 7\ 000 * 5\ 000 = 73\ 000\ 000$  руб.

**Рассчитываем реверсию:**  $73\ 000\ 000 / 0,1 = 730\ 000\ 000$

##### Дисконтируем ЧОД:

**1 год:**  $45\ 000\ 000 / 1,16 = 38\ 793\ 103$  руб.

**2 год:**  $45\ 000\ 000 / 1,16^2 = 33\ 442\ 331$  руб.

**3 год:**  $49\ 000\ 000 / 1,16^3 = 31\ 392\ 226$  руб.

**4 п/п:**  $730\ 000\ 000 / 1,16^3 = 467\ 680\ 102$  руб.

**Итого: 571 307 762 руб.**



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «**сложных**» задач

### **Задача 3 (пример Минэка от 19.09.2017)**

Определить рыночную стоимость офисного здания методом ДДП. Известно, что инвестиции составят 400 млн. руб., будут осуществлены равными долями в течение 2-х лет. После планируется ввод в эксплуатацию объекта. Общая площадь 5 000 кв.м, арендная 4 000 кв. м. Арендная ставка составляет 25 000 руб./кв. м. Все операционные расходы оплачивают арендаторы. Недозагрузка в первый год эксплуатации составит 30%, в последующие годы стабилизируется на уровне 10%. Коэффициент капитализации для периода реверсии 10%. Ставка дисконтирования для инвестиционного периода 20%, для операционного периода – 16%. Период прогнозирования 3 года. Дисконтирование на конец периода прогнозирования.

**Внимание!** В этой задаче переменная ставка дисконтирования.

#### **Решение:**

##### **Рассчитываем ЧОД:**

1 год: (- 200 000 000) руб.

2 год: (- 200 000 000) руб.

3 год:  $25\,000 * 4000 * 0,7 = 70\,000\,000$  руб.

4 п/п:  $25\,000 * 4000 * 0,9 = 90\,000\,000$  руб.

**Рассчитываем реверсию:**  $90\,000\,000 / 0,1 = 900\,000\,000$  руб.

##### **Дисконтируем ЧОД:**

1 год:  $(- 200\,000\,000) / (1+0,2) = -166\,666\,667$  руб.

2 год:  $(- 200\,000\,000) / (1+0,2)^2 = -138\,888\,889$  руб.

3 год:  $70\,000\,000 / ((1+0,2)^2 * (1+0,16)) = 41\,906\,130$  руб.

4 п/п:  $900\,000\,000 / ((1+0,2)^2 * (1+0,16)) = 538\,793\,103$  руб.

**Итого: 275 143 678 руб.**



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «**сложных**» задач

### **Задача 4 (вариация 3.2.37)**

Определить рыночную стоимость офисного здания методом ДДП. Известно, что инвестиции составят 400 млн. руб., будут осуществлены равными долями в течение 2-х лет. После планируется ввод в эксплуатацию объекта. Общая площадь 5 000 кв.м, арендопригодная 4000 кв. м. Арендная ставка в первый год эксплуатации - 25000 руб./кв. м., все операционные расходы оплачивают арендаторы, недозагрузка - 10%. **Далее объект продается за 220000 руб. за кв.м.** Коэффициент капитализации для периода реверсии 10%. Ставка дисконтирования для инвестиционного периода - 20%, для операционного периода - 16%. Период прогнозирования 3 года. Дисконтирование на конец периода прогнозирования.

#### **Решение:**

##### **Рассчитываем ЧОД:**

1 год: (- 200 000 000) руб.

2 год: (- 200 000 000) руб.

3 год:  $25\,000 * 4000 * 0,9 = 90\,000\,000$  руб.

**Рассчитываем реверсию:**  $220000 * 5000 = 1\,100\,000\,000$  руб.

##### **Дисконтируем ЧОД:**

1 год:  $(- 200\,000\,000) / (1+0,2) = -166\,666\,667$  руб.

2 год:  $(- 200\,000\,000) / (1+0,2)^2 = -138\,888\,889$  руб.

3 год:  $90\,000\,000 / ((1+0,2)^2 * (1+0,16)) = 53\,879\,310$  руб.

4 п/п:  $1\,100\,000\,000 / ((1+0,2)^2 * (1+0,16)) = 658\,524\,904$  руб.

**Итого: 406 848 658 руб.**



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Примеры решения «**сложных**» задач

### Задача 5 (3.2.45) – 1-й вариант решения (засчитывают на 01.12.17)

Методом предполагаемого использования рассчитать рыночную стоимость земельного участка, предназначенного под строительство торгового центра. Полные затраты на создание объекта – 10 млн руб., срок строительства 2 года, в начале первого и в конце второго года строительства предполагается понести по 50% от величины полных затрат. Прогнозируемая выручка от продажи объекта на момент завершения строительства за вычетом затрат на продажу – 25 млн руб., требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций 20 %. **Денежные потоки дисконтировать на начало периода.** Результат округлить до тысяч.

#### **Решение:**

##### **Денежные потоки:**

1 год: (-5) млн. руб.

2 год: (-5) млн. руб.

Реверсия: 25 млн. руб.

##### **Дисконтируем денежные потоки:**

1 год:  $(-5) / (1+0,2)^0 = -5$  млн. руб. (дисконтируем на начало 1-го периода)

2 год:  $(-5) / (1+0,2)^2 = -3,472$  (дисконтируем на конец 2-го периода)

Реверсия:  $25 / ((1+0,2)^2) = 17,361$  млн. руб.

**РС земли:  $(-5,00) + (-3,472) + 17,361 = 8,889$  млн. руб.**

**Комментарий:** «денежные потоки дисконтировать на начало периода» - лишнее запутывающее условие.



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «**сложных**» задач

### Задача 5 (3.2.45) – 2-й вариант решения

Методом предполагаемого использования рассчитать рыночную стоимость земельного участка, предназначенного под строительство торгового центра. Полные затраты на создание объекта – 10 млн руб., срок строительства 2 года, в начале первого и в конце второго года строительства предполагается понести по 50% от величины полных затрат. Прогнозируемая выручка от продажи объекта на момент завершения строительства за вычетом затрат на продажу – 25 млн руб., требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций 20 %. **Денежные потоки дисконтировать на начало периода.** Результат округлить до тысяч.

#### **Решение:**

##### **Денежные потоки:**

1 год: (-5) млн. руб.

2 год: (-5) млн. руб.

Реверсия: 25 млн. руб.

##### **Дисконтируем денежные потоки:**

1 год:  $(-5) / (1+0,2)^0 = -5$  млн. руб. (дисконтируем на начало периода)

2 год:  $(-5) / (1+0,2)^1 = -4,167$  (дисконтируем на начало периода)

Реверсия:  $25 / ((1+0,2)^2) = 17,361$  млн. руб.

**РС земли:  $(-5,00) + (-4,167) + 17,361 = 8,194$  млн. руб.**

**Комментарий:** условие, что денежные потоки дисконтировать на начало периода, принимаем как ключевое.



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «**сложных**» задач

### Задача 6 (вариация 3.2.8)

Оценить подземный резервуар из нержавеющей стали. Объем 30 куб.м, масса 8 тонн. Стоимость конструкции из нержавеющей стали - 16 руб. за кг. и 10 руб. за кг. из углеродной стали. За срочное оформление документов и ускоренную доставку - 15% от стоимости металлоконструкции. Затраты на транспортировку составляют 5% от стоимости металлоконструкции. Стоимость монтажа составляет 100% от стоимости металлоконструкций для наземных железобетонных резервуаров и 200% для подземных резервуаров. Для установки подземного резервуара необходимо вырыть котлован. Стоимость земляных работ составляет 1000 руб. за куб.м. Хронологический возраст резервуара - 3 года, нормативный срок службы - 20 лет, а оставшийся срок службы - 15 лет.

#### **Решение:**

$16 * 8\ 000 = 128\ 000$  руб. - стоимость металлоконструкций

$128\ 000 * 0,05 = 6\ 400$  руб. - стоимость транспортировки

$128\ 000 * 2 = 256\ 000$  руб. - стоимость установки

$1\ 000 * 30 = 30\ 000$  – стоимость котлована

$(128\ 000 + 6\ 400 + 256\ 000 + 30\ 000) * 15 / 20 = \mathbf{315\ 300\ руб.}$

**Комментарии:** В условии задачи лишние данные - ускоренная доставка и срочное оформление документов, т.к. это не рыночные условия.



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «**сложных**» задач

### **Задача 7 (3.2.4, 3.2.5)**

Затраты на создание конструкции зарегистрированного объекта недвижимости - металлического резервуара объемом 100 м<sup>3</sup> составляет 100 000 руб., объемом 175 м<sup>3</sup> - 140 000 руб. Затраты на доставку и монтаж резервуара, составляют 70% от затрат на создание резервуара. 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<sup>3</sup> с использованием коэффициента торможения. Возраст резервуара 10 лет, срок службы – 28 лет, специалистами определен остаточный срок экономической жизни – 15 лет.

### **Решение:**

Рассчитываем коэффициент торможения:  $\ln(140\ 000/100\ 000)/\ln(175/100)=\ln(1,4)/\ln(1,75)=0,6$

Рассчитываем рыночную стоимость создания резервуара **по 2 аналогам для точности:**

$(100\ 000 * (150/100)^{0,6} + 140\ 000 * (150/175)^{0,6})/2 = 127\ 603$  руб.

Рассчитываем рыночную стоимость смонтированного резервуара без учета износа:  $127\ 603 * (1+0,7) = 216\ 925$  руб.

Рассчитываем эффективный возраст резервуара:  $28-15=13$  лет.

Рассчитываем износ:  $13/28 = 0,4642$  или 46,42%

Рассчитываем рыночную стоимость смонтированного резервуара с учетом износа:  $216\ 925 * (1 - 0,4642) =$  **116 228 руб.**

**Комментарии:** Возраст резервуара в данной задаче – лишние данные. Затраты на все ускоренные действия не учитывать – нерыночные условия. **Есть вариация этой задачи с другими цифрами (3.2.5, правильный ответ 161 048 руб.)!**



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## **Задача 8 (пример Минэка от 19.09.2017, аналог 3.2.7)**

При каком **значении прибыли предпринимателя** выгоднее будет вариант строительства жилого дома? Есть два варианта использования свободного ЗУ:

**1 вариант использования:** Строительство офисного здания (общая площадью 5000 кв.м., арендопригодная - 4500 кв.м., арендная ставка 10 000 руб., загрузка 90%, операционные расходы составляют 1500 руб./кв.м. арендопригодной площади, коэффициент капитализации 12%, затраты на строительство 30 000 руб./кв.м. прибыль предпринимателя – 20%).

**2 вариант использования:** Строительство жилого дома (общая площадь - 5000 кв.м., площадь квартир - 4 000 кв.м., цена реализации квартир - 90 000 руб./кв.м., затраты на строительство - 45 000 руб./кв.м.)

**Решение: Рассмотрим использование под офисное здание:**

Стоимость ЕОН =  $(10\ 000 * 4500 * 0,9 - 1500 * 4500) / 0,12 = 281\ 250\ 000$  руб.

Стоимость ЗУ = Стоимость ЕОН - затраты на строительство - прибыль предпринимателя =  
=  $281\ 250\ 000 - 30\ 000 * 5000 - 281\ 250\ 000 * 0,2 = 75\ 000\ 000$  руб.

**Рассмотри использование под жилой дом (за X примем прибыль предпринимателя):**

Выручка от реализации квартир =  $90\ 000 * 4\ 000 = 360\ 000\ 000$  руб.

Затраты на строительство =  $45000 * 5000 = 225\ 000\ 000$  руб.

Стоимость ЗУ =  $360\ 000\ 000 - 225\ 000\ 000 - 360\ 000\ 000 * X$

Составляем неравенство при котором строительство жилого дома более выгодно:

$75\ 000\ 000 \leq 135\ 000\ 000 - 360\ 000\ 000 * X$

$x \leq 60\ 000\ 000 / 360\ 000\ 000$

$x \leq 16,6\%$  (Т.О., если прибыль предпринимателя в % от дохода от реализации квартир составит  **$\leq 16,6\%$** , лучшим вариантом использования будет строительство жилого дома)

**Комментарии:** В условии могут быть операционные расходы от арендуемой площади, тогда в расчет операционных расходов берем загрузку! Нужно проверить неравенство на примере!



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Задача 9 (вариация 3.2.7)

На земельном участке юридически и физически можно построить:

**Вариант 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 от арендопригодной площади, рыночная ставка капитализации -12%, совокупные затраты на девелопмент и продажу здания - 30 тыс. руб./кв.м общей площади.

**Вариант 2.** Жилой дом с общей площадью 6000 кв.м, продаваемой площадью 4500 кв.м, средняя цена продажи - 90 тыс. руб./кв.м продаваемой площади.

Определите все значения совокупных затрат на девелопмент жилого здания и продажу площадей в расчете на кв.м общей площади, для которых девелопмент жилого здания будет являться НЭИ рассматриваемого земельного участка, если рыночная прибыль предпринимателя при девелопменте офисного здания составляет 20% от цены продажи здания, при девелопменте жилого здания - 25% (от выручки от продажи). 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 сотен рублей.

**Решение:** Рассмотрим использование под офисное здание (**за X примем удельные затраты на строительство**):

Стоимость ЕОН =  $(10\ 000 * 4500 * 0,9 - 1500 * 4500) / 0,12 = 281\ 250\ 000$  руб.

Стоимость ЗУ = Стоимость ЕОН - затраты на строительство - прибыль предпринимателя =  
=  $281\ 250\ 000 - 30\ 000 * 5000 - 281\ 250\ 000 * 0,2 = 75\ 000\ 000$  руб.

**Рассмотрим использование под жилой дом:**

Выручка от реализации квартир =  $90\ 000 * 4\ 500 = 405\ 000\ 000$  руб.

Затраты на строительство =  $X * 6000$

Стоимость ЗУ =  $405\ 000\ 000 - X * 6000 - 405\ 000\ 000 * 0,25$

**Составляем неравенство** при котором строительство жилого дома более выгодно:

$75\ 000\ 000 \leq 303\ 750\ 000 - 6\ 000 * X$ ;  $- 228\ 750\ 000 \leq 6\ 000 * X$ ;  $x \leq 38\ 125$

(Т.О., если уд. Стоимость строительства составит  **$\leq 38\ 125$  (39 000)**, НЭИ будет девелопмент жилого дома).



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «сложных» задач

### Задача 10 (аналог 3.2.20)

Определите рыночную стоимость однокомнатной квартиры общей площадью 43 кв. м, жилая площадь 22 кв. м, расположенной в завершенном строительстве доме в ЮВАО. Использовать для расчета все аналоги, приведенные в расчетной таблице. В таблицах ниже приведены данные для определения корректировок. Кроме указанных в таблице 1 не требуются иные корректировки. Использовать данные таблицы ниже для расчета относительных корректировок. При взвешивании аналогам присвоить равные веса. Скидка на переход от цен сделок к ценам предложений 7%.

	Квартира	Апартаменты
ЮВАЮ	181 000	165 000
ВАО	169 000	145 000
ЮЗАО	???	???

	(к стоимости 1 комн.)
1 комн	0
2 комн	-5%
3 комн	-10%

Бизнес	150 000
Комфорт	130 000
Эконом	110 000

	(к стоимости послед. стадии)
1 – котлован	-10%
2 – строительство не заверш	-15%
3 – дом сдан	0%

**Комментарии:** есть версия этой задачи с расчетом стоимости апартаментов



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Решение:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип	Квартира	Квартира	Квартира	Апартаменты
Кол-во комнат	1	1	1	2
Класс	Комфорт	Бизнес	Комфорт	Комфорт
Местоположение	ЮВАО	ВАО	ЮВАО	ЮВАО
Стадия строит-ва	3	3	2	3
Цена предложения, руб./кв.м общей площади		150 000	145 000	135 000
Корректировки				
- на торг		0,93	0,93	0,93
		139 500	134 850	125 550
- на тип		1,000	1,000	$1,097 = 181000/165000$
		139 500	134 850	137 725
- на кол-во комнат		1	1	$1,053 = 1/0,95$
		139 500	134 850,0	144 973
- на класс		$0,867 = 1/(150000/130000)$	1,000	1,000
		120 900	134 850	144 973
- на местоположение		$1,071 = 181000/169000$	1,000	1,000
		129 485	134 850	144 973
- на стадию		1	$1,176 = 1/0,85$	1
		129 485	158 647	144 973
Рыночная стоимость, руб./кв.м		144 368 (среднее значение)		
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>		<b>6 207 824</b>		



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## **Задача 11 (3.2.44)**

Оценивается земельный участок с учетом обязательства продавца построить и передать покупателю готовое к эксплуатации складское здание общей площадью 5 тыс кв.м., затраты на девелопмент – 220 млн руб. цена здания с участком – 60 тыс руб/кв.м. общей площади здание оплачивается в момент передачи готового здания. Определить вклад в рыночную стоимость участка данного обязательства, если известно, что в случае если бы здание было построено и предполагалось для сдачи в аренду, то затраты на девелопмент составили бы 200 млн руб, на момент ввода в эксплуатацию рыночная ставка аренды для него составила бы 6 тыс руб за кв. м/ год общей площади (все операционные расходы компенсируются арендатором дополнительно собственник расходов не несет) и склад выйдет стабилизированную загрузку в размере 95%. Рыночная ставка капитализации составляет 11%. Период строительства в обоих случаях-1,5 года, затраты несутся равномерно. Ставка дисконтирования инвестиционного периода- 20% годовых. Длительность одного периода модели – полгода, количество-3. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, результат округлить до сотен тысяч руб.

### **Решение:**

1 вариант	обязательство построить склад для продажи		
1	2	3	пп
- 73 333 333,33 = =220 000 000/3	- 73 333 333,33	- 73 333 333,33	300 000 000= =60 000*5 000
9,54%= ((1+20%)^(1/2)-1)*100	9,54%	9,54%	
0,9129=1/((1+9,54%)^1)	0,8333=1/((1+9,54%)^2)	0,7607=1/((1+9,54%)^3)	0,7607
- 66 943 868,1395	- 61 111 111,1111	- 55 786 557	228 217 732
<b>44 376 196</b>			



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ ▲



## Примеры решения «**СЛОЖНЫХ**» задач Задача 11 (3.2.44) продолжение

2 вариант	Без обязательств		
1	2	3	пп
- 66 666 666,67 = =200 000 000/3	- 66 666 666,67	- 66 666 666,67	259 090 909 = =6000*5000*0,95/11%
9,54%	9,54%	9,54%	
0,9129	0,8333	0,7607	0,7607
- 60 858 062	- 55 555 556	- 50 715 052	197 090 455
<b>29 961 785</b>			

**Вклад в РС участка обязательства:** 44 376 196 руб. - 29 961 785 руб. ≈ **14 400 000 руб.**



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «**сложных**» задач

### Задача 12 (3.2.39)

Определить рыночную стоимость объекта. ЧОД в течение ближайших десяти лет составит 150 000. В конце 10-го года объект можно будет продать за 1 200 000. Инвестор получает ипотечный кредит 900 000 на 30 лет по 12% годовых с ежемесячным погашением. Требуемая инвестором ставка дохода на вложенный собственный капитал 15%.

#### **Решение:**

*Решаем с помощью финансового калькулятора*

1.  $30 \cdot 12 = [N]$ ,  $12 : 12 = [I/Y]$ , 900000 [PV], [CPT] [PMT] **9 257,51** – *ежемесячный платеж по кредиту.*

2. Годовое обслуживание долга:  $9\,257,51 \cdot 12 =$  **111 090**.

3. Расчет остатка долга через 10 лет:

[2ND] [AMORT] P1=1 [ENTER] [↓]

$12 \cdot 10$  [ENTER] [↓] BAL **840 762**

4. Расчет текущей стоимости доходов:

10 [N], 15 [I/Y], 150 000 – 111 090 = [PMT], [CPT] [PV] **195 280**

5. Расчет стоимости собственного капитала, участвующего в финансировании объекта, т.е. текущей стоимости доходов и реверсии с учетом остатка долга через 10 лет:

10 [N], 15 [I/Y], 1 200 000 – 840 762 = [FV], [CPT] [PV] **284 078**

6. Стоимость объекта: заемные + собственные,  **$900\,000 + 284\,078 = 1\,184\,078$**

## Примеры решения «**сложных**» задач

### Задача 12 (3.2.39) продолжение

#### Решение:

Решаем с помощью MS Excel

1. Расчет остатка долга через 10 лет:

Аргументы функции

ОБЩДОХОД				
Ставка	1%	=	0,01	
Кол_пер	360	=	360	
Нз	900	=	900	
Нач_период	1	=	1	
Кон_период	120	=	120	
		=	-59,23803869	

Возвращает кумулятивную (нарастающим итогом) сумму, выплачиваемую в погашение основной суммы займа в промежутке между двумя периодами.

**Кол\_пер** общее число периодов выплат.

Значение: **840,76**

[Справка по этой функции](#)

Применяем функцию Excel «ОБЩДОХОД»

где:

1% = 12%/12мес.

360 = 30 лет \* 12 мес.

120 = 10 лет \* 12 мес.

**840,76** - остаток долга  
через 10 лет

## Примеры решения «сложных» задач

### Задача 12 (3.2.39) продолжение

#### Решение:

Решаем с помощью финансового калькулятора MS Excel

2. ЧОД = 150 000

3. Расчет ипотечной постоянной (взноса на амортизацию)

Аргументы функции

ПЛТ

Ставка	12%	=	0,12
Кпер	30	=	30
Пс	-900000	=	-900000
Бс	0	=	0
Тип	0	=	0

= 111729,2918

Возвращает сумму периодического платежа для аннуитета на основе постоянства сумм платежей и постоянства процентной ставки.

**Кпер** общее число периодов выплат по займу.

Значение: 111 729,29 Р

[Справка по этой функции](#)

OK Отмена

Применяем функцию Excel «ПЛТ»

где:

1% = 12%/12мес.

360 = 30 лет \*12 мес.

111 729 руб. –  
ежегодная выплата по  
кредиту



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



## Примеры решения «**сложных**» задач

### Задача 12 (3.2.39) продолжение

#### Решение:

Решаем с помощью финансового калькулятора MS Excel

4. Определяем ежегодный доход собственника от сдачи в аренду:

$$150\,000 - 111\,729 = 38\,271$$

5. Определяем доход собственника от продажи объекта:  $1\,200 - 840,76 = 359,24$ .

6. Рассчитываем собственных средств собственника недвижимости по ставке 15% (тыс. ед.):

Период	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ЧОД собственника	38,27	38,27	38,27	38,27	38,27	38,27	38,27	38,27	38,27	38,27
ЧОД от продажи										359,24
Фактор дисконтирования $1/(1+0,15)^n$	0,8696	0,7561	0,6575	0,5718	0,4972	0,4323	0,3759	0,3269	0,2843	0,2472
Текущая стоимость ЧОД	33,28	28,94	25,16	21,88	19,03	16,55	14,39	12,51	10,88	98,26
<b>Итого доля собственника</b>	<b>280,87</b>									

7. **Рыночная стоимость объекта:** 900 000 (сумма кредита) + 280 870 (собственные средства) = **1 180 870.**



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



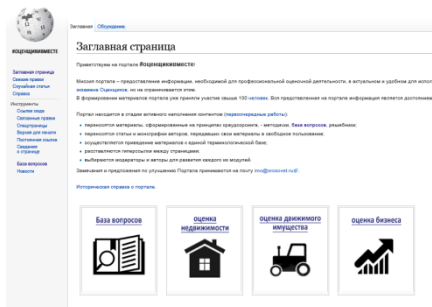
СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

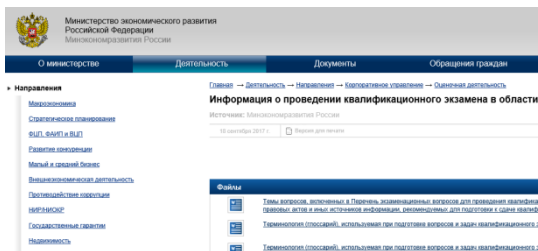


# Подробнее. Полезные материалы по направлению «оценка недвижимого имущества»:



Wiki-портал по подготовке к КЭ в области оценочной деятельности - <http://kvalexam.ru/>

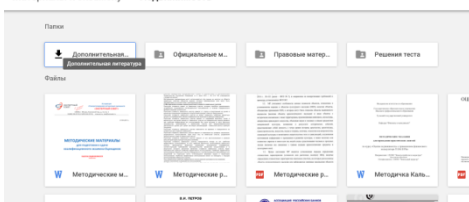
<https://srosovet.ru/activities/Obuchenie/kval/> – методические материалы для подготовки к КЭ от СРО «Экспертный совет»



<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/corpmanagement/activity/2017090601> – терминология (гlossарий), используемая при подготовке вопросов и задач квалификационного экзамена по направлениям оценочной деятельности

Google Диск

Материалы к экзамену > Недвижимость



<https://drive.google.com/drive/folders/0B4EijNGShp8EYWM4Nm50aEhFSDQ> - прочие материалы



*«секретная» группа в Facebook  
«ГОТОВИМСЯ К ЭКЗАМЕНУ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»*

*ДОБАВИТЬ МОГУТ ТОЛЬКО «ДРУЗЬЯ», УЖЕ СОСТОЯЩИЕ В ГРУППЕ!*



ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ

*в интересах  
оценщика!*



**СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ  
И ЭКСПЕРТОВ  
ЧЕРНОЗЕМЬЯ**



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ



Благодарю за внимание!

## **Москалёв Алексей Игоревич**

президент Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья,  
региональный представитель НП «СРОО «Экспертный совет»  
по Воронежской области,  
Председатель Комитета по оценочной деятельности РСПП по ВО,  
генеральный директор ООО "АКГ "ИнвестОценка",  
МВА, ССИМ, СРМ, САКРН

*voronezh@srosovet.ru  
info@оценщики-черноземья.рф,  
www.оценщики-черноземья.рф*