



ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ТЕМА 2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ

Интенсивный курс СРО «СФСО»



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

СПИКЕР

**Стабровская
Ксения Юрьевна**



член Президиума Экспертного совета
СРО «СФСО», оценщик отдела оценки
и аналитики ООО «Мобильный оценщик»,
внештатный преподаватель, консультант ВЭШ в
Санкт-Петербургском государственном
экономическом университете (СПбГЭУ)



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход (ФСО V, п. 4) - Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

ФСО № 7, п. 22а: «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

ФСО № 7, п. 22 б: «В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».



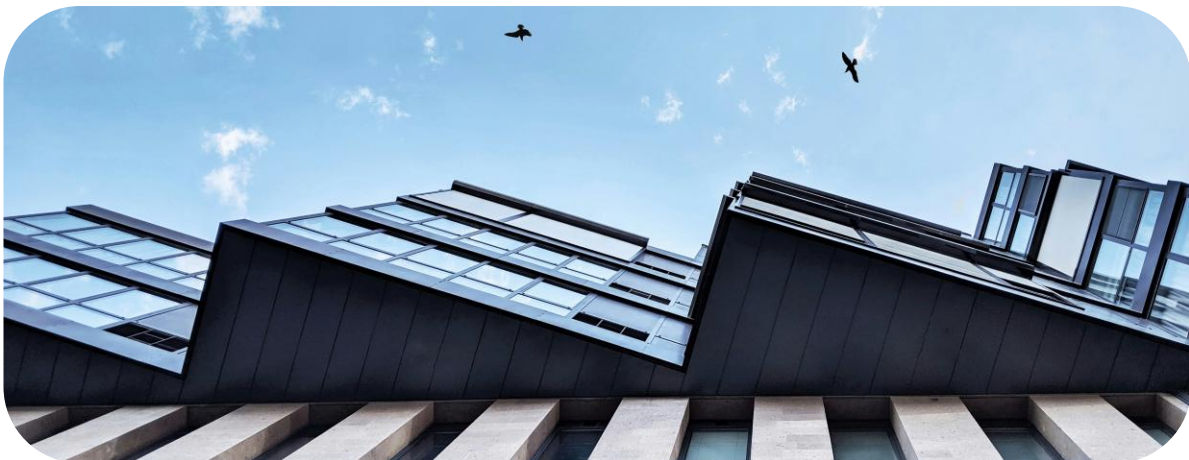


ПОДХОДООБРАЗУЮЩИЕ ПРИНЦИПЫ

ПРИНЦИП ЗАМЕЩЕНИЯ

Разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с такой же степенью полезности.

Максимальная стоимость объекта определяется наименьшей стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью.



ПРИНЦИП ВКЛАДА

Включение любого дополнительного актива в систему факторов производства предприятия экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости предприятия при этом больше затрат на приобретение этого актива.

Объект
100 руб.

+

Ресурс
20 руб.

=

Объект
110 руб.

Ресурс: 20 руб.

Вклад: 110 руб. – 100 руб. = 10 руб.

ФСО 7, п 22 д: «...корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ

01

Этап 1. Описать объект оценки и выявить его полезность

Например: **Полезность 1:** форма (треугольный), **Полезность 2:** цвет (зеленый)



02

Этап 2. Изучить рынок и выявить сегмент объектов с аналогичной полезностью (сопоставимые объекты).



СП₁: цена V_1



СП₂: цена V_2



СП₃: цена V_3



СП₄: цена V_4



СП₅: цена V_5



СП₆: цена V_6

03

Этап 3: выбрать в сегменте наиболее сопоставимые объекты (описать правила отбора):

СП₁ стал A_1 ; СП₂ стал A_2 , СП₃ стал A_3 (за компанию)

04

Этап 4. Выбрать единицу сравнения
(в данном случае цена за объект)

05

Этап 5. Найти величины корректировок по всем факторам (по каждой полезности):

Для Аналога 1: **Сколько бы стоил A_1 , если бы был тоже зеленым?**



Была цена V_1 , станет цена V_1'

Для Аналога 2: **Сколько бы стоил A_2 , если бы был тоже треугольным?**



Была цена V_2 , станет цена V_2'

Для Аналога 3. **Вопрос 1: Сколько бы стоил A_3 , если бы был тоже треугольным?**



Была цена V_3 , станет цена V_3'

Вопрос 2: Сколько бы стоил треугольный A_3 , если бы был тоже зеленым?



Была цена V_3' , станет цена V_3''

06

Этап 6. Согласовать откорректированные цены V_1', V_2', V_3''



Пример

Объект оценки - право собственности на коттедж и земельный участок. Сопоставимый объект был продан за 5 000 000 руб. и отличается тем, что имеет на 50 кв. м большую площадь дома, а также отдельно-стоящий гараж. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие гаража увеличивает рыночную цену на 750 000 руб., а каждый дополнительный кв. м площади коттеджа прибавляет 10 000 руб. к рыночной цене объекта.

Считать, что иные характеристики объекта и аналога сопоставимы.

Определить рыночную стоимость Объекта оценки. Результат округлить до тысяч рублей.

Дано:

Аналог больше
на 50 кв. м,
есть гараж,
Цена предложения:
5 000 000 руб.





Пример

Объект оценки - право собственности на коттедж и земельный участок. Сопоставимый объект был продан за 5 000 000 руб. и отличается тем, что имеет на 50 кв. м большую площадь дома, а также отдельно-стоящий гараж. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие гаража увеличивает рыночную цену на 750 000 руб., а каждый дополнительный кв. м площади коттеджа прибавляет 10 000 руб. к рыночной цене объекта.

Считать, что иные характеристики объекта и аналога сопоставимы.

Определить рыночную стоимость Объекта оценки. Результат округлить до тысяч рублей.

Дано:

Аналог больше
на 50 кв. м,
есть гараж,
Цена предложения:
5 000 000 руб.

Решение.

Вычитаем из цены аналога гараж: $5\,000\,000 - 750\,000 = 4\,250\,000$.

Вычитаем из аналога лишние 50 кв. м:
 $4\,250\,000 - 50 * 10\,000 = 4\,250\,000 - 500\,000 = 3\,750\,000$.

Ответ 3 750 000.



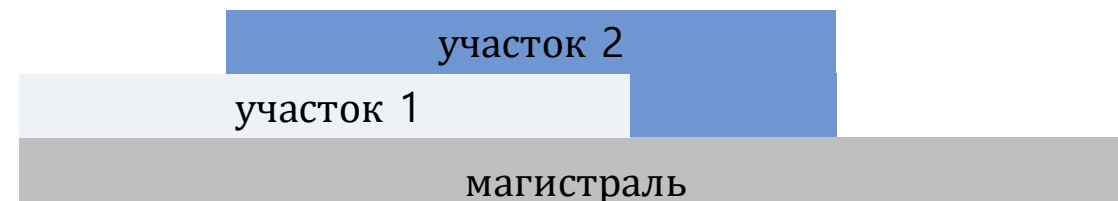
ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

01

Цена за квадратный метр, гектар, сотку:
в городской черте, с/х земли, земли
индивидуальной частной застройки.

02

Цена за 1 кв. м по фасаду:
на магистралях и в местах
высокой проходимости.



Цена составляет 10 000 руб. за 1 м по фасаду.
Участок 1 и участок 2 одинаковой площади 500 кв. м.

Участок 1: длина по фасаду 50 м.
Цена участка 1: $10\,000 \text{ руб./м} \times 50 \text{ м} = 500\,000 \text{ руб.}$
(или 1 000 руб./кв. м)

Участок 2: длина по фасаду 20 м.
Цена участка 2: $10\,000 \text{ руб./м} \times 20 \text{ м} = 200\,000 \text{ руб.}$ (или 400 руб./кв. м)



ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

03

Цена за единицу плотности
(за единицу полезности):
При высотной застройке:

Цена Участка 1: $6\,000 \text{ кв. м} * 10\,000 \text{ руб./кв. м} =$
 $= 60 \text{ млн (20\,000 руб./кв. м)}$.

Цена участка 2: $8\,000 \text{ кв. м} * 10\,000 \text{ руб./кв. м} =$
 $= 80 \text{ млн. (26\,667 руб./кв. м)}$

**Нагрузка – цена за 1 кв. м будущей площади
здания (общей, полезной, продаваемой).**

**Северная Долина, цена за 1 кв. м площади квартиры
90 000 руб./кв. м.**



Земля	10 000 руб./кв. м квартиры
Кирпичи	50 000 руб./кв. м квартиры
Отделка	9 000 руб./кв. м квартиры
Инженерные сети	7 000 руб./кв. м квартиры
Социальная инфраструктура	8 000 руб./кв. м квартиры
Прибыль	6 000 руб./кв. м квартиры
ИТОГО	90 000 руб./кв. м квартиры

ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ЕОН (ЕДИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ)

Цена за 1 кв. м общей площади	Наиболее типичная единица сравнения
Цена за 1 кв. м площади, подлежащей сдаче в аренду	Для объектов с нетипичным соотношением арендной и общей площадей.
Цена 1 кв. м без учета местоположения	Цена строительства
Цена за 1 куб. м.	Для складов, хранилищ
Цена за единицу недвижимости, приносящей доход	Для автостоянок, парикмахерских
GRM (Валовый рентный мультипликатор)	$GRM = \text{Цена} / \text{Годовой Валовый Доход}$
R – коэффициент капитализации	$R = \text{Чистый годовой доход} / \text{стоимость}$



ПРИМЕРЫ НА ВАЛОВЫЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР

Пример 2

Определить рыночную стоимость 4-х звёздочной гостиницы с годовым доходом = 1 300 000 руб.

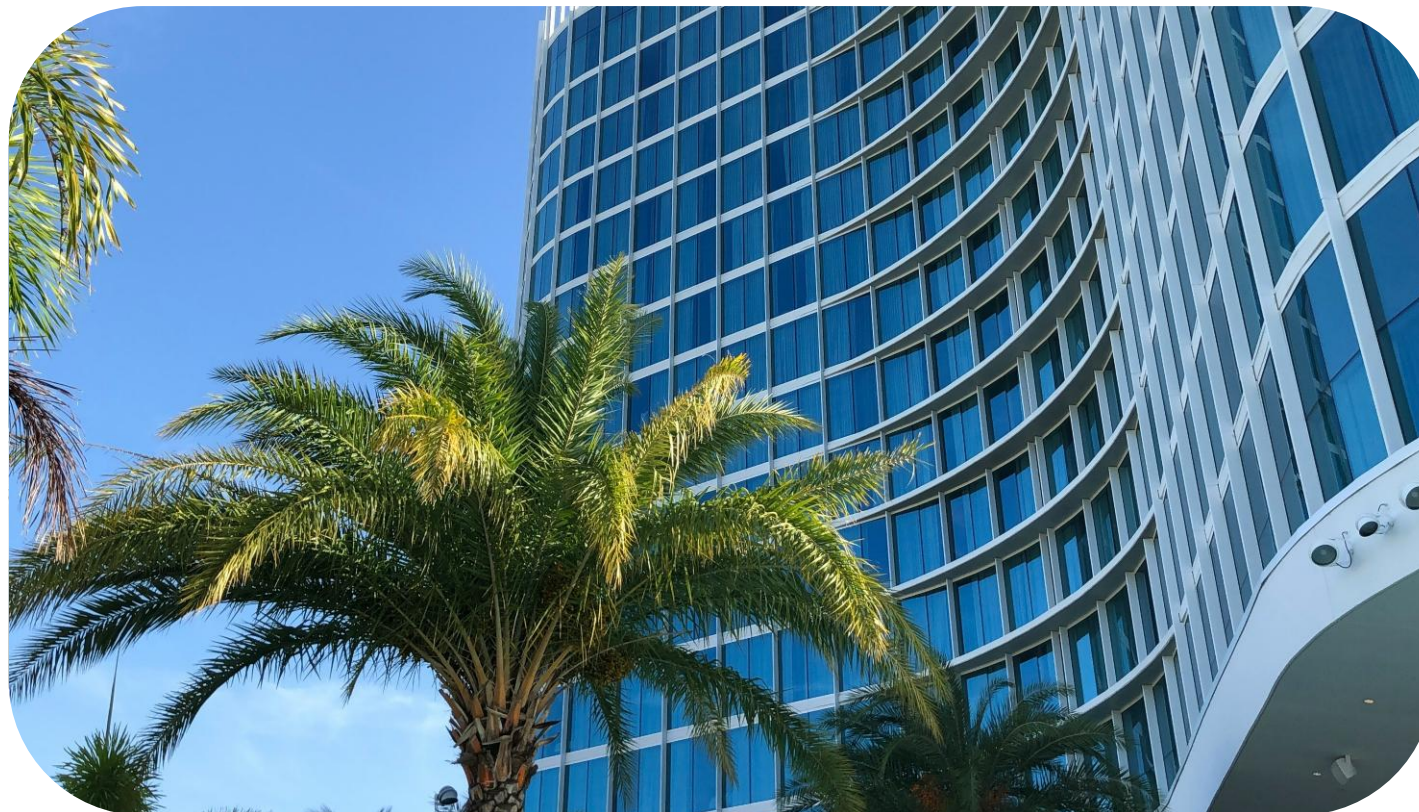
Сопоставимый Объект 1:

4-х звёздочная гостиница:
продана за 8 400 000 руб.,
её годовой доход составлял 1 000 000 руб.

Сопоставимый Объект 2:

3-х звёздочная гостиница:
продана за 8 000 000 руб.,
её годовой доход составлял 1 200 000 руб.

Подсказка: Не все приведенные объекты
являются аналогами для объекта оценки.



ПРИМЕРЫ НА ВАЛОВЫЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР

Пример 2

Определить рыночную стоимость 4-х звёздочной гостиницы
с годовым доходом = 1 300 000 руб.

Сопоставимый Объект 1:

4-х звёздочная гостиница:
продана за 8 400 000 руб.,
её годовой доход составлял 1 000 000
руб.

Сопоставимый Объект 2:

3-х звёздочная гостиница:
продана за 8 000 000 руб.,
её годовой доход составлял 1 200 000
руб.

Подсказка: Не все приведенные
объекты являются аналогами для
объекта оценки.

Берем только Сопоставимый объект – он становится Аналогом 1
(потому что, гостиница 4-х звездочная).

Считаем GRM: $8\,400\,000 / 1\,000\,000 = 8,4$.

Стоимость объекта оценки:

$1\,300\,000 * 8,4 = 10\,920\,000$ руб., округленно 10 900 000 руб.





ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

ПРИМЕР НА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку.
Площадь участка 2 га, на нем можно построить 15 000 кв. м жилых площадей.
Известна информация о следующих сделках (считать, что описанные ниже участки сопоставимы с оцениваемым по всем характеристикам кроме указанных в описании):

- А. Участок площадью 0,5 га, под строительство офисного центра общей площадью 10 тыс. кв. м, цена продажи 10 млн. руб.
- Б. Участок площадью 1 га под строительство 5 тыс. кв. м жилья, цена продажи 20 млн. руб.
- В. Участок общей площадью 2 га под строительство гостиницы площадью 15000 кв. м, цена продажи 30 млн. руб.
- Г. Участок общей площадью 2,5 га под строительство 20000 кв. м жилья, цена продажи 60 млн. руб.

Подсказка: Не все приведенные объекты являются аналогами для объекта оценки.





ПРИМЕР НА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку.
Площадь участка 2 га, на нем можно построить 15 000 кв. м жилых площадей.
Известна информация о следующих сделках (считать, что описанные ниже участки сопоставимы с оцениваемым по всем характеристикам кроме указанных в описании):

- А. Участок площадью 0,5 га, под строительство офисного центра общей площадью 10 тыс. кв. м, цена продажи 10 млн. руб.
- Б. Участок площадью 1 га под строительство 5 тыс. кв. м жилья, цена продажи 20 млн. руб.
- В. Участок общей площадью 2 га под строительство гостиницы площадью 15000 кв. м, цена продажи 30 млн. руб.
- Г. Участок общей площадью 2,5 га под строительство 20000 кв. м жилья, цена продажи 60 млн. руб.

Решение

Берем для расчета только аналоги Б и Г (они под жилье). Считаем для них нагрузку:

Б. $20\,000\,000 / 5\,000 = 4\,000$ руб. за 1 кв. м жилья.

Г: $60\,000\,000 / 20\,000 = 3\,000$ руб. за 1 кв. м жилья.

Усредняем нагрузки, получаем 3 500 за 1 кв. м жилья.

Стоимость объекта оценки: $3\,500 * 15\,000 = 52,5$ млн. руб.



ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ – ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) - это характеристики собственности и сделок, существенно влияющие на стоимость объекта.

Первая группа (субъективные элементы)		Вторая группа (объективные элементы)	
1. Передаваемые права	Собственность, аренда, ограничения	6. Местоположение	Разница в стоимости местоположения
2. Условия финансирования	Вид оплаты, кредит	7. Физические характеристики	Состояние, размер и т.д
3. Условия продажи	Аффилированность	8. Экономические характеристики	Условия аренды, экономический размер
4. Рыночные условия	Дата, скидка на торг	9. Наличие движимого имущества	Фикстура
5. Вид использования (зонирование)	Категория, ВРИ	10. Другие характеристики	Еще что-нибудь



ПРИНЦИП ВКЛАДА, ЗАПИСАННЫЙ В ВИДЕ ФОРМУЛЫ

V - цена аналога до корректировки;
 V' - цена аналога после корректировки;
 $K_{руб.}$ - величина корректировки в рублях;
 $K_{\%}$ - величина корректировки в процентах;
 $1 + K_{\%}$ - Корректировочный коэффициент.

$$V' = V + K_{руб.}$$

Разделим все на V : $\frac{V'}{V} = \frac{V}{V} + \frac{K_{руб.}}{V} = 1 + K_{\%}$, тогда: $V' = V(1 + K_{\%})$

Разделение корректировок на два вида - аддитивные и кумулятивные – зависит не от причины внесения (общественные отношения и физические свойства) а от способа нахождения (расчета) этих корректировок.

Справочник оценщика недвижимости-2020. «Земельные участки, Часть 1, под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород 2020. 279 с.

Стр. 69: «В случае, если аналог корректируется по двум и более параметрам сравнения, используются мультипликативные корректировки, то есть представленные в виде отношений цен/арендных ставок, то итоговая корректировка рассчитывается как произведение корректировок по каждому параметру сравнения».

Данные аналитического портала «СтатРиэлт»:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/2793-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-obshchaya-chast>»:

6. Все представленные на сайте <https://statrielt.ru/statistika-rynka> корректировки рыночной стоимости выражены в относительных величинах, поэтому при расчетах следует их применять в виде коэффициентов для приведения удельной рыночной стоимости объектов-аналогов к удельной рыночной стоимости объекта оценки. Математические действия с коэффициентами производятся путем умножения или деления на них. Итоговые результаты для наглядности (для лучшего описательного восприятия) могут быть представлены в процентном выражении. В противном случае легко допустить логическую ошибку и получить неверные результаты расчетов.

МЕТОДЫ НАХОЖДЕНИЯ ПОПРАВОК (ФСО № 7, 22Д)

Качественные методы	Количественные методы
1. Метод экспертных оценок	1. Анализ парных продаж
2. Относительный сравнительный анализ	2. Графический анализ
3. Метод общей группировки	3. Метод количественных корректировок (Сравнительный анализ продаж)
	4. Метод регрессионного анализа

При применении **качественных методов** оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.





ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

ВОПРОСЫ





Вопрос 1

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

Подсказка:

чем отличается аналог
от объекта оценки?

Если аналог лучше –
надо снизить его цену!





Вопрос 1

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

Дано:

Объект оценки дешевле по состоянию на 25%.

Объект оценки с дебаркадером.

Решение:

Корректируем аналог на состояние: $50\,000 * (1 - 0,25) = 37\,500$

Стоимость объекта без дебаркадера: $1\,000 * 37\,500 = 37\,500\,000$

Прибавляем дебаркадер: $37\,500\,000 + 50\,000 = 37\,550\,000$

Внимание! Есть иная формулировка:

При прочих равных, объекты, состояние которых такое же, как у аналога, на 25% дороже объектов с состоянием, аналогичным объекту оценки.

Корректируем аналог на состояние: $50\,000 / (1 + 25\%) = 40\,000$.



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

Вопрос 2

Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв. м.

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

Подсказка:

чем отличается аналог
от объекта оценки?

Если аналог лучше –
надо снизить его цену!





Вопрос 2

Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв. м.

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

Дано:

Аналог лучше
по местоположению.

Аналог лучше
по состоянию.

Решение:

Корректируем аналог на место:

$$50\,000 * (1 - 20\%) = 40\,000 \text{ руб./кв. м}$$

Корректируем аналог на ремонт:

$$40\,000 \text{ руб./кв. м} - 5\,000 \text{ руб./кв. м} = 35\,000 \text{ руб./кв. м}$$

$$\text{или } 100 \text{ кв. м} * 35\,000 \text{ руб./кв. м} = 3\,500\,000 \text{ руб. за все.}$$



Вопрос 3

Влияние общей площади на стоимость квартиры описывается зависимостью
 $C = 400 - 2 \cdot S$. Площадь аналога 70 кв. м., объекта оценки – 50 кв. м.

Определить величину корректировки на разницу в площади (в процентах, с учетом знака).

Решение:

Нужно сосчитать коэффициент площади для:

-Аналога

-Объекта оценки

Потом определить, что надо сделать с коэффициентом аналога, чтобы получился коэффициент объекта оценки (знак тоже не забыть).



Вопрос 3

Влияние общей площади на стоимость квартиры описывается зависимостью
 $C = 400 - 2 \cdot S$. Площадь аналога 70 кв. м., объекта оценки – 50 кв. м.

Определить величину корректировки на разницу в площади (в процентах, с учетом знака).

Решение:

Коэффициент площади аналога:

$$C \text{ аналога} = 400 - 2 \cdot 70 = 260$$

Коэффициент площади объекта оценки:

$$C \text{ объекта оценки} = 400 - 2 \cdot 50 = 300.$$

Что надо сделать с числом 260, чтобы из него получилось число 300?

Корректировка со знаком плюс!

$$\text{Корректировка: } (260 - 300) / 260 = 40 / 260 = 15,4\%$$

(принцип: кого корректируем, на того и делим)



Вопрос 4

Найти корректировку на торг для торгового помещения, расположенного на 1 этаже.

Даны следующие данные для расчета:

1. Офисное помещение на 2 этаже. Продавалось за 1,2 млн руб., было продано за 980 тыс. руб.;
2. Торговое помещение на 1 этаже. Продавалось за 2,2 млн руб., было продано за 1,6 млн руб.;
3. Магазин на 1 этаже. Продавался за 600 тыс. руб., был продан за 600 тыс. руб.;
4. Помещения фитнес центра, который располагается на 1,2,3 этажах. Продавался за 2 млн руб., был продан за 1,9 млн. руб.;
5. Помещения супермаркета на 1 этаже. Продавался за 2 млн руб., был продан за 1,7 млн руб.

Варианты ответов:

1. 21,1%
2. 13,6%
3. 14,1%
4. 15,0%

Подсказка 1:

Выбираем правильно аналоги!

Подсказка 2:

**Нулевая корректировка –
тоже корректировка!**



Вопрос 4

Найти корректировку на торг для торгового помещения, расположенного на 1 этаже.

Даны следующие данные для расчета:

1. Офисное помещение на 2 этаже. Продавалось за 1,2 млн руб., было продано за 980 тыс. руб.;
2. Торговое помещение на 1 этаже. Продавалось за 2,2 млн руб., было продано за 1,6 млн руб.;
3. Магазин на 1 этаже. Продавался за 600 тыс. руб., был продан за 600 тыс. руб.;
4. Помещения фитнес центра, который располагается на 1,2,3 этажах. Продавался за 2 млн руб., был продан за 1,9 млн. руб.;
5. Помещения супермаркета на 1 этаже. Продавался за 2 млн руб., был продан за 1,7 млн руб.

Варианты ответов:

1. 21,1%
2. 13,6%
3. 14,1%
4. 15,0%

Решение: берем в аналогии:

$$\text{№ 2: } 1,6/2,2 = 0,7272; \quad (2,2-1,6)/2,2 = 0,2727$$

$$\text{№ 3: } 600/600 = 1; \quad (600-600)/600 = 0$$

$$\text{№ 5: } 1,7 / 2 = 0,85; \quad (2-1,7)/2 = 0,15$$

Считаем средний коэффициент: $(0,7272+1+0,85)/3 = 0,859$ или $1-0,859 = 14,1\%$

Считаем среднюю корректировку: $(0,2727+0+0,15)/3 = 0,141$

Правильный ответ 3.



Вопрос 5

В 2017 году объект стоил 2,5 млн руб.

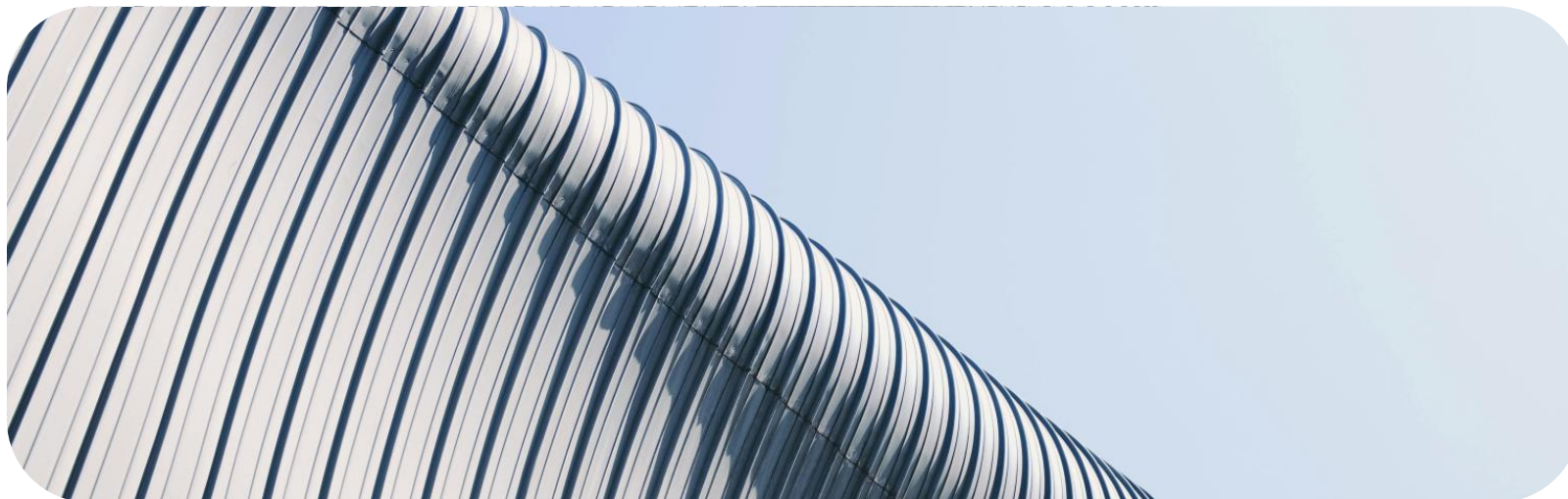
Индекс с 2005 по 2017 - 3,4.

Индекс с 2005 по 2010 - 1,7.

Сколько стоит квартира в 2010 г.?

Варианты ответов:

1. 4,25 млн руб.
2. 1,25 млн руб.
3. 5,00 млн руб.
4. 3,40 млн руб.
5. 2,00 млн руб.





Вопрос 5

В 2017 году объект стоил 2,5 млн руб.

Индекс с 2005 по 2017 - 3,4.

Индекс с 2005 по 2010 - 1,7.

Сколько стоит квартира в 2010 г.?

Варианты ответов:

1. 4,25 млн руб.
2. 1,25 млн руб.
3. 5,00 млн руб.
4. 3,40 млн руб.
5. 2,00 млн руб.

Коэффициент с 2005 по 2017 год: **3,4**

2005 год	2010 год	2017 год
Коэффициент с 2005 по 2017 год: 1,7		

$$2010 \text{ год: } (2,5 \text{ млн} / 3,4) * 1,7 = 1,25$$

Правильный ответ 2.



Вопрос 6

Какая поправка вносится в случае, если объект-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемого объекта?

Варианты ответов:

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



Вопрос 6

Какая поправка вносится в случае, если объект-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемого объекта?

Варианты ответов:

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

Правильный ответ 2.



Вопрос 7

Какие из перечисленных ниже методов оценки недвижимости относятся к сравнительному подходу?

- I. Метод сравнения продаж;
- II. Метод прямой капитализации;
- III. Метод дисконтированных денежных потоков;
- IV. Метод валового рентного мультипликатора;
- V. Метод сравнительной единицы.

Варианты ответов:

- 1. I
- 2. I, IV
- 3. I, IV, V
- 4. II, III, IV
- 5. IV, V





Вопрос 7

Какие из перечисленных ниже методов оценки недвижимости относятся к сравнительному подходу?

- I. Метод сравнения продаж;
- II. Метод прямой капитализации;
- III. Метод дисконтированных денежных потоков;
- IV. Метод валового рентного мультипликатора;
- V. Метод сравнительной единицы.

Варианты ответов:

- 1. I
- 2. I, IV
- 3. I, IV, V
- 4. II, III, IV
- 5. IV, V

Правильный ответ 2



Вопрос 8

Что не является элементом сравнения при оценке земельного участка методом сравнения продаж?

- I. Дата оценки;
- II. Местоположение;
- III. Передаваемые права;
- IV. Прибыль предприятия собственника земельного участка.

Варианты ответов:

- 1. I
- 2. I, IV
- 3. IV
- 4. Все является





Вопрос 8

Что не является элементом сравнения при оценке земельного участка методом сравнения продаж?

- I. Дата оценки;
- II. Местоположение;
- III. Передаваемые права;
- IV. Прибыль предприятия собственника земельного участка.

Варианты ответов:

- 1. I
- 2. I, IV
- 3. IV
- 4. Все является

Правильный ответ 3





Вопрос 9

Как определяется валовый рентный мультипликатор?

Варианты ответов:

1. Отношение цены к валовому доходу;
2. Отношение цены к чистому операционному доходу;
3. Отношение чистого операционного дохода к цене;
4. Отношение действительного валового дохода к цене.



Вопрос 9

Как определяется валовый рентный мультипликатор?

Варианты ответов:

1. Отношение цены к валовому доходу;
2. Отношение цены к чистому операционному доходу;
3. Отношение чистого операционного дохода к цене;
4. Отношение действительного валового дохода к цене.

Правильный ответ: 1



Вопрос 10

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

Варианты ответов:

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



Вопрос 10

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

Варианты ответов:

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

Правильный ответ: 3



Вопрос 11

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках Сравнительного подхода оценщик может использовать:

- I. Цены предложений аналогичных объектов недвижимости;
- II. Среднерыночные цены на аналогичные объекты;
- III. Цены сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости;
- IV. Кадастровую стоимость объекта оценки.

Варианты ответов:

- 1. I
- 2. I, II
- 3. I, II, III
- 4. I, II, III, IV
- 5. I, III
- 6. II, IV





Вопрос 11

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках Сравнительного подхода оценщик может использовать:

- I. Цены предложений аналогичных объектов недвижимости;
- II. Среднерыночные цены на аналогичные объекты;
- III. Цены сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости;
- IV. Кадастровую стоимость объекта оценки.

Варианты ответов:

- 1. I
- 2. I, II
- 3. I, II, III
- 4. I, II, III, IV
- 5. I, III
- 6. II, IV

Правильный ответ: 5





Вопрос 12

Какой показатель может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости офисного здания сравнительным подходом?

- I. Цена за 1 кв. м общей площади
- II. Цена за 1 кв. м арендо-пригодной площади
- III. Цена за 1 куб. м объема здания

Варианты ответов:

- 1. I, II
- 2. I
- 3. I, II, III
- 4. II





Вопрос 12

Какой показатель может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости офисного здания сравнительным подходом?

- I. Цена за 1 кв. м общей площади
- II. Цена за 1 кв. м арендо-пригодной площади
- III. Цена за 1 куб. м объема здания

Варианты ответов:

- 1. I, II
- 2. I
- 3. I, II, III
- 4. II

Правильный ответ: 1





Вопрос 13

К качественным методам оценки в Подходе сравнения продаж относятся:

Варианты ответов:

1. Относительный сравнительный анализ;
2. Метод парных продаж;
3. Графический анализ;
4. Метод наращивания.



Вопрос 13

К качественным методам оценки в Подходе сравнения продаж относятся:

Варианты ответов:

1. Относительный сравнительный анализ;
2. Метод парных продаж;
3. Графический анализ;
4. Метод наращивания.

Правильный ответ: 1



Вопрос 14

Определить рыночную стоимость двухэтажного офисного здания площадью 1000 кв. м, требующее косметического ремонта. Имеется аналог - двухэтажное офисное здание площадью 800 кв. м, в котором проведен косметический ремонт.

Аналог был продан за 600 000 руб. Для решения данной задачи предположить, что различие в площадях влияния на удельную стоимость не оказывает.

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

объект	состояние	цена, руб.
Одноэтажное кирпичное офисное здание 200 кв.м	Требуется косм. рем	120 000
Одноэтажное кирпичное офисное здание 400 кв.м	Проведен косм. рем	260 000

Подсказка: парные продажи – это не аналоги. Это анализ рынка!



Вопрос 14

Определить рыночную стоимость двухэтажного офисного здания площадью 1000 кв. м, требующее косметического ремонта. Имеется аналог - двухэтажное офисное здание площадью 800 кв. м, в котором проведен косметический ремонт. Аналог был продан за 600 000 руб. Для решения данной задачи предположить, что различие в площадях влияния на удельную стоимость не оказывает.

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

объект	состояние	цена, руб.
одноэтажное кирпичное офисное здание 200 кв.м	Требуется косм. рем	120 000
одноэтажное кирпичное офисное здание 400 кв.м	Проведен косм. рем	260 000

Поправка на ремонт (парные продажи):

Продажа 1, удельная стоимость = $120\,000 / 200 = 600$ руб./кв. м без ремонта

Продажа 2, удельная стоимость: $260\,000 / 400 = 650$ руб./кв. м с ремонтом.

Вклад ремонта: $650 - 600 = 50$ руб./кв. м.

Теперь применим эту корректировку к цене аналога:

Удельная цена аналога: $600\,000 / 800 = 750$ руб./кв. м

Корректируем аналог на состояние:

$750 \text{ руб./кв. м} - 50 \text{ руб./кв. м} = 700 \text{ руб./кв. м}$.

Всего: $700 \text{ руб./кв. м} \cdot 1\,000 \text{ кв. м} = 700\,000 \text{ руб.}$

Вопрос 15

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 8000 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.

Варианты ответов:

1. Корректировки на уторговывание, класс, физическое состояние, местоположение, общую площадь;
2. Корректировка на физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение общей и арендопригодной площади, передаваемые права с учетом обременений;
3. Корректировка на уторговывание, физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение площадей и арендопригодные площади;
4. Корректировки на уторговывание, класс, физическое состояние, соотношение общей и арендопригодной площади;
5. Корректировка на уторговывание, передаваемые права с учетом обременений, физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение общей и арендопригодной площади.



Вопрос 15

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 8000 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.

Ужасная задача!!! Глаза разбегаются. Как ее решать?

№	Объект	Аналог	Факторы
1	Сделка	Предложение	Торг
2	8 этажей	9 этажей	Этажность
3	Собственность	Собственность	Права
4	С	В	Класс
5	1960 г. п	1990 г. п	Состояние
6	5 000	10 000	S общая
7	4 500	8 000	S ар / S общ
8	Рыночные	Не типичный арендатор	Обременение

Вопрос 15



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

1. Корректировки на уторговывание, класс, физическое состояние, местоположение, общую площадь;
2. Корректировка на физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение общей и арендопригодной площади, передаваемые права с учетом обременений;
3. Корректировка на уторговывание, физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение площадей и арендопригодные площади;
4. Корректировки на уторговывание, класс, физическое состояние, соотношение общей и арендопригодной площади;
5. Корректировка на уторговывание, передаваемые права с учетом обременений, физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение общей и арендопригодной площади.

Правильный ответ: 5

№	Объект	Аналог	Факторы	1	2	3	4	5
1	Сделка	Предложение	Торг	+		+	+	+
2	8 этажей	9 этажей	Этаж					
3	Собственность	Собственность	Права					
4	С	В	Класс	+	+	+	+	+
5	1960	1990	Состояние	+	+	+	+	+
6	5 000	10 000	S общ.	+	+	+		+
7	4 500	8 000	Sар / S общ		+	+	+	+
8	Рыночные	Не типичный арендатор	Обременение		+			+



Вопрос 16

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

Общая площадь квартиры 38 кв. м, жилая площадь квартиры 22 кв. м. В таблице 1 приведена информация об имеющихся аналогах, которые необходимо использовать для расчета.

Разница между ценами сделок и ценами предложений составляет 7%.

В таблицах 2-4 приведена дополнительная рыночная информация для расчета в необходимых относительных (процентных) корректировках. При расчете удельной стоимости объекта оценки используйте все аналоги, скорректированные цены аналогов учитывайте с одинаковыми весами, корректировки применяйте последовательно. Считать, что никакие другие корректировки, кроме перечисленных в таблице 1, не требуются. Результат расчета округлите до десятков тысяч рублей.

Таблица 1. Расчет удельной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Характеристики	Объект Оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристика объекта оценки				
Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Апартаменты
Количество комнат, шт.	1	1	1	2
Характеристика комплекса, в котором расположен объект оценки				
Класс объекта	Комфорт	Бизнес	Комфорт	Комфорт
Местоположение	ЮВАО	ВАО	ЮВАО	ЮВАО
Стадия строительства	3	3	2	3
Цена предложения, руб./кв.м общей площади		150,000	145,000	135,000
Корректировки				
Корректировка на уторговывание				
Корректировка на тип недвижимости				
Корректировка на кол-во комнат				
Корректировка на класс объекта				
Корректировка на местоположение				
Корректировка на стадию строительства				
Вес аналога				
Рыночная стоимость объекта, руб/кв.м.				



Расчет корректировочных коэффициентов

Основной принцип: КОГО корректируем, на того и делим.

Таблица 2. Средние цены на квартиры и апартаменты по округам населенного пункта (при прочих равных условиях)

Округ	Квартиры, руб./кв.м	Апартаменты, руб./кв.м
Юго-Восточный округ (ЮВАО)	181,500	165,000
Восточный округ (ВАО)	169,400	154,000
Северо-Восточный округ (СВАО)	154,000	140,000

Корректировка на тип. Берем данные по ЮВАО, потому, что ОО – ЮВАО.

Тип объекта	Цена	Коэффициент корректировки
Квартира (ОО)	181,5	1
Апартаменты	165,0	$181,5 / 165 = 1,100$

Корректировка на место. Берем данные по квартирам, потому что ОО – квартира

Местоположение	Цена	Коэффициент корректировки
ЮВАО (ОО)	181,5	1
ВАО	169,4	$181,5 / 169,4 = 1,071$
СВАО	154	$181,5 / 154 = 1,179$

Корректировка на класс (у ОО – комфорт)

Таблица 3. Средние цены на квартиры по классам (при прочих равных условиях)	
Класс	Сред. цена, руб./кв.м
Эконом	152,000
Комфорт	160,000
Бизнес	193,000

Класс	Цена	Коэффициент корректировки
Эконом	152	$160/152 = 1,053$
Комфорт (ОО)	160	1
Бизнес	193	$160/193 = 0,829$



Расчет корректировочных коэффициентов

Основной принцип: КОГО корректируем, на того и делим.

Корректировка количество комнат.

Таблица 5. Скидка к цене в зависимости от количества комнат (при прочих равных условиях)

Количество комнат	Скидка к цене		
1 комната	0%		
2 комнаты	-5%		
3 комнаты	-10%		

Примечание: все корректировки даны относительно 1-комнатной квартиры

Количество комнат	Цена	Коэффициент корректировки
1 (00)	1	
2	$1 \cdot (1 - 5\%) = 0,95$	$1 / 0,95 = 1,053$
3	$1 \cdot (1 - 10\%) = 0,9$	$1 / 0,9 = 1,111$

Корректировка на стадию (у 00 – 3 стадия)

Таблица 4. Скидка к цене за кв.м в зависимости от стадии готовности дома (при прочих равных условиях)

Стадия	Премия к цене		
1. Начаты земляные работы	-10%		
2. Начато строительство наземной части	-15%		
3. Введен в эксплуатацию	0%		

Примечание: корректировки даны относительно последующей стадии

Стадия строительства	Цена	Коэффициент корректировки
3 (00)	1	
2	$1 \cdot (1 - 15\%) = 0,85$	$1 / 0,85 = 1,176$
1	$0,85 \cdot (1 - 10\%) = 0,765$	$1 / 0,765 = 1,307$



Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип недвижимости	квартира	квартира	квартира	апарт
Количество комнат	1	1	1	2
Класс	комфорт	Бизнес	комфорт	комфорт
Местоположение	ЮВАО	ВАО	ЮВАО	ЮВАО
Стадия	3	3	2	3
Цена за 1 кв. м		150,000	145,000	135,000
Расчет				
Корректировка на торг		0,93	0,93	0,93
Корректировка на тип		1	1	1,100
Корректировка на комнатность		1	1	1,053
Корректировка на класс		0,829	1	1
Корректировка на место		1,071	1	1
Корректировка на стадию		1	1,176	1
Откорректированная цена аналога		123,908	158,647	145,374
РС	142,643 руб./кв. м	38 кв. м	5,420,000 руб.	



Вопрос 17

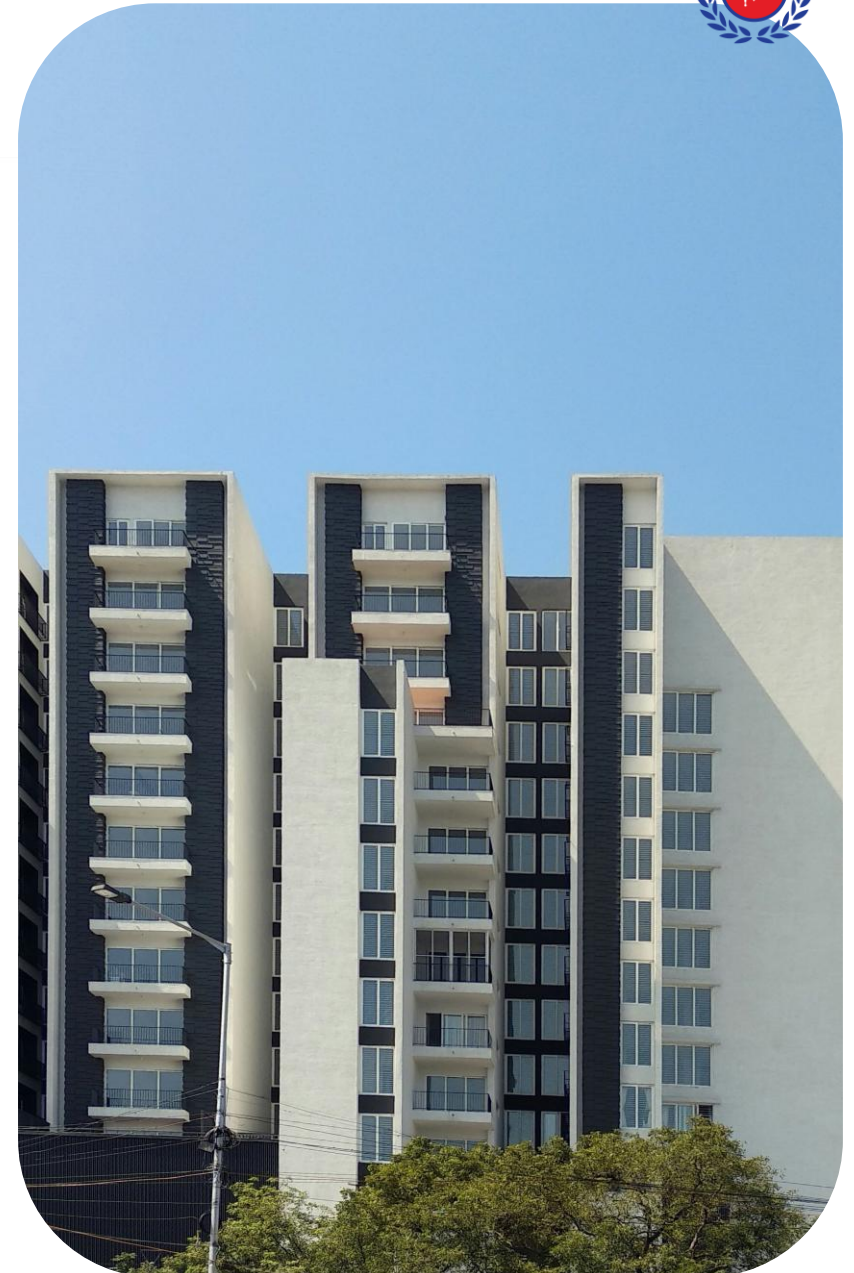
Определите рыночную стоимость однокомнатной квартиры общей площадью 43 кв. м, жилая площадь 22 кв. м, расположенной в завершенном строительстве доме в ЮВАО. Использовать для расчета все аналоги, приведенные в расчетной таблице. В таблицах ниже приведены данные для определения корректировок. Кроме указанных 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		(к стоимости 1 комн.)
ЮВАО	181 000	165 000	1 комн	0
ВАО	169 000	145 000	2 комн	-5%
ЮЗАО	???	???	3 комн	-10%

			(к стоимости послед. стадии)
Бизнес	150 000	1 – котлован	-10%
Комфорт	130 000	2 – строительство не заверш	-15%
Эконом	110 000	3 – дом сдан	0%

Таблица 1 Расчет удельной стоимости квартир сравнительным подходом

	ОО	ОА 1	ОА 2	ОА 3
Тип	Квартира	Квартира	Квартира	Апартаменты
Кол-во комнат	1	1	1	2
Класс	Комфорт	Бизнес	Комфорт	Комфорт
Местоположение	ЮВАО	ВАО	ЮВАО	ЮВАО
Стадия строительства	3	3	2	3
Цена предложения, руб./кв.м общей площади		150 000	145 000	135 000





Расчет корректировочный коэффициентов

Основной принцип: КОГО корректируем, на того и делим.

Корректировка на тип. Берем данные по ЮВАО, потому, что ОО – ЮВАО.

Таблица 2 Средние цены на квартиры и апартаменты по округам

	Квартира	Апартаменты
ЮВАО	181 000	165 000
ВАО	169 000	145 000
ЮЗАО	172 000	151 000

Тип объекта	Цена	Коэффициент корректировки
квартира (ОО)	181 000	1
апартаменты	165 000	1,097

Корректировка на место. Берем данные по квартирам, потому что ОО – квартира.

Местоположение	Цена	Коэффициент корректировки
ЮВАО (ОО)	181 000	1
ВАО	169 000	1,071

Корректировка на класс (у ОО – комфорт)

Таблица 5 Средние цены на квартиры по классам (при прочих равных условиях)

Бизнес	150 000
Комфорт	130 000
Эконом	110 000

Класс	Цена	Коэффициент корректировки
Бизнес	150 000	0,867
Комфорт (ОО)	130 000	1
Эконом	110 000	1,182



Расчет корректировочный коэффициентов

Основной принцип: КОГО корректируем, на того и делим.
Корректировка количество комнат (у ОО – одна комната).

Таблица 3 Скидка к цене в зависимости от количества комнат (при прочих равных условиях)

	К стоимости 1-комн.
1 комн.	0
2 комн	-5%
3 комн	-10%

Количество комнат	Цена	Коэффициент корректировки
1 (ОО)	1	
2	$1 \cdot (1 - 5\%) = 0,95$	$1 / 0,95 = 1,053$
3	$1 \cdot (1 - 10\%) = 0,9$	$1 / 0,9 = 1,111$

Корректировка на стадию (у ОО – стадия 3)

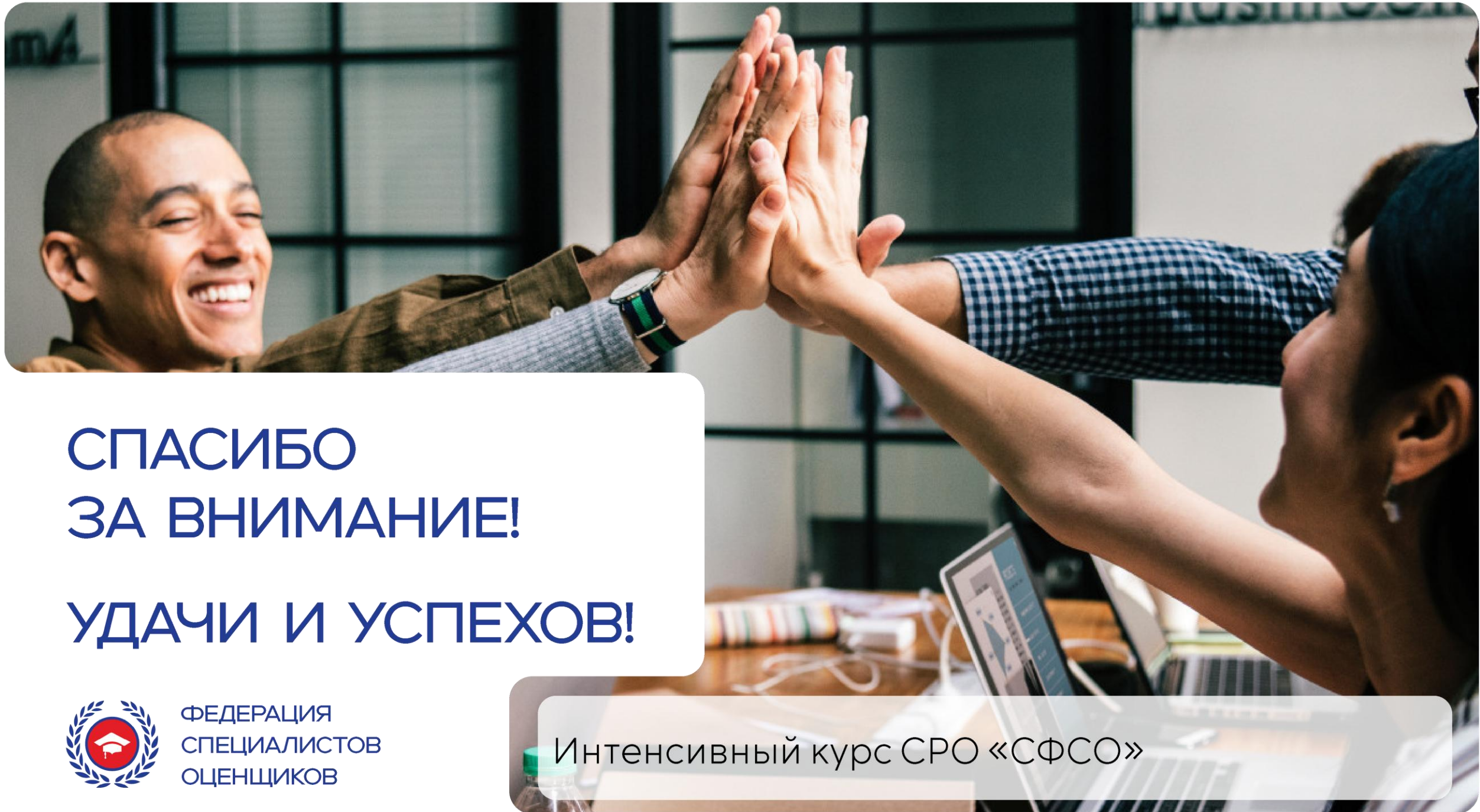
Таблица 4 Скидка к цене за кв.м в зависимости от стадии готовности дома

	К стоимости последующей стадии
1 - котлован	-10%
2 - строительство не завершено	-15%
3 - дом сдан	0%

Стадия	Цена	Коэффициент корректировки
3 (ОО)	1	
2	$1 \cdot (1 - 15\%) = 0,85$	$1 / 0,85 = 1,176$
1	$0,85 \cdot (1 - 10\%) = 0,765$	$1 / 0,765 = 1,307$



Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Апартамент
Количество комнат	1	1	1	2
Класс	Комфорт	Бизнес	Комфорт	Комфорт
Местоположение	ЮВАО	ВАО	ЮВАО	ЮВАО
Стадия строительства	3	3	2	3
Цена за 1 кв. м		150 000	145 000	135 000
Расчет				
Торг		0,93	0,93	0,93
Корректировка на тип		1	1	1,097
Количество комнат		1	1	1,053
Класс		0,867	1	1
Местоположение		1,071	1	1
Стадия строительства		1	1,176	1
Откорректированная цена		129 485	158 647	144 973
РС	144 368	43 кв. м	6 207 837	6 208 000



СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!
УДАЧИ И УСПЕХОВ!



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ

Интенсивный курс СРО «СФСО»