



Национальная коллегия
специалистов-оценщиков



Российская
коллегия оценщиков

Квалификационный экзамен:

оценка недвижимости.

Практические советы.

**Тишаков С. Л.,
Член Ассоциации СРО «НКсО»,
Зам. Ген. директора ЗАО "РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА"**

г. Москва, 08 сентября 2017 г.

Введение

Информация об экзамене

итоги первых трех недель сдачи

Информация по вопросам

структура вопросов, примеры вопросов

Примеры задач

основные типы задач, способы решения

Сегодня

рекомендации как сдавать и готовиться

Продолжение

это не последний наш вебинар на тему подготовки к квалэкзамену. Через неделю обсудим все ответы.

Первые выводы

- Это экзамен, как любой другой
- К экзамену нужно готовиться
- Без подготовки не сдать, просто идти сдавать на "пробу" - бессмысленно
- Процент сдавших экзамен по недвижимости самый высокий
- Вопросы ГК не так страшны☺
- Попадают не корректные вопросы, но их 1-2 на 40 вопросов
- Финансовый калькулятор: можно обойтись без него
- Для ответа на многие вопросы нужно понимать логику составившего вопрос

Первые выводы

- **Экзамен проходит в нормальной обстановке**
- **Пока все в бумаге и без Excel. Только финансовый калькулятор**
- **Ничем пользоваться нельзя: телефон, свой калькулятор, своя ручка**
- **Списать не получится: за этим следят и на это нет времени**
- **Времени хватает, но его очень мало**

О чем стоит "плач Ярославны"

- Все задачи и вопросы на экзамене оторваны от жизни
- Много лишних данных и параметров, которые не используются в "оценочной практике": начисление прибыли предпринимателя на весь объект целиком, вопрос начисления внешнего износа, ополовиненные определения и т. п.
- Финансовый калькулятор!!!
- Времени очень мало
- Без подготовки не сдать. Даже кандидатам наук!!!

Как готовиться (1)

- Это экзамен! и к нему надо готовиться
- На подготовку к экзамену нужно от двух до пяти дней в зависимости от опыта
- Прочитать все нужные ФСО. Которые хорошо знаете – 1 раз, остальные 2 раза😊
- Закон об оценочной деятельности – 1 раз выделенные ниже разделы
- ГК и другие законы – прочитать 2 раза все разделы, обозначенные ниже
- Прочитать все вопросы, которые собираются в сообществе. Очень полезно. Найти ответы, если не знаете.

Как готовиться (2)

- **Выучить (!) все определения из Терминологии, особенно обозначенные ниже**
- **Решить все! задачи из Примера, а также все, которые собраны и выложены в общий доступ**
- **Решению задач посвятить полностью 1-2 дня в зависимости от способностей и навыков. 😊😊😊**
- **Многие типовые задачи есть в книгах и в интернете. Важно довести уровень до автоматизма**
- **Финансовый калькулятор: если есть время – потренироваться и решить все задачи на калькуляторе. Это полезно, но не критично. Можно скачать калькулятор на телефон**
- **Выспаться перед экзаменом**

Структура вопросов

- 25 вопросов по законодательству и стандартам по 1 баллу (25)
- 10 "простых" задач по 2 балла (20)
- 5 "сложных" задачи по 4 баллов (20)
- Максимальный балл – 65
- Проходной балл – 45
- Успех – максимальный процент решения "простых" задач

Вопросы по законодательству и стандартам

25 вопросов по законодательству и стандартам

Примерно:

- **15 вопросов по ГК**
- **5 вопросов по стандартам и закону об оценочной деятельности**
- **5 вопросов – прочие, включая по законам лесной и земельный кодекс**

Вопросы по законодательству и стандартам

Стандарты:

- **ФСО №1, 2, 3**
- **ФСО № 4**
- **ФСО № 7**
- **ФСО № 9**
- **ФСО № 12, 13**

Методические рекомендации 586-Р

Вопросы по законодательству и стандартам

- В ФСО № 7 и 9 важны формулировки объектов оценки
- В ФСО №12 и 13 – определения и критерии
- ФСО №9 – см. примеры вопросов
- Закон об оценочной деятельности:
 - объекты оценки
 - права оценщика
 - обязанности оценщика
 - требования к договору
 - требования к отчету
- 586-Р – какие методы/подходы и застроенные/незастроенные

Основные темы по ГК

Важны только определения. Не надо читать про процедуры и порядки и прочие детали

- **Сделки**
- **Представительство, доверенность**
- **Объекты гражданских прав и их оборот**
- **Право собственности и иные вещные права**
- **Обязательства**
- **Договор**
- **Понятие и основание возникновения предмета залога**

Основные темы по ГК

- Представительства и филиалы юридического лица (доверенности)
- Эксперт в судебной экспертизе
- Принадлежность и перевод земель
- Неделимая вещь
- Перевод земельных участков из категории в категорию

Примеры вопросов по ГК, стандартам и закону

- Что по ГК является объектом гражданских прав (убытки не являются)
- Что по ФСО 9 должен дополнительно проанализировать Оценщик при оценке имущества, связанного общим функциональным назначением?
- Обязанности оценщика
- Что такое доверенность. Точное определение из ГК.
- Какие из вещных прав подлежат государственной регистрации?
- Может ли вещное право на объект принадлежать не собственнику объекта?

Примеры вопросов по ГК, стандартам и закону

- Что (какую информацию) должен содержать договор на оценку?
(Дата оценки, Дата проведения оценки)
- Нужно ли нотариальное заверение доверенности юридического лица филиалу?
- Прекращаются ли иные вещные права на имущество при переходе права собственности?
- Указывается ли вывод о ликвидности в отчете об оценке для целей залога
- Является ли молчание согласием на совершение сделки?
(тонкость, когда предусмотрено предложением)
- В каких случаях оценщик может отказаться от оценки?

Примеры вопросов по ГК, стандартам и закону

- В каком случае акцепт может быть отозван?
- Нужно ли вносить изменения в договор залога при снижении стоимости залога? (если предусмотрено законом, тонкость)
- Образуется ли новая вещь, если у неделимой заменить часть?
- Как может заключаться договор (телеграмма, почтой и т.п.)?
- Какие формы договора существуют?
- В какой форме согласно ФЗ должен быть договор об оценке? (тонкость)
- Срок действия доверенности, если он прямо в ней не указан.
- В каком случае прекращается солидарная ответственность?
- Всегда ли в рамках 7 ФСО оценщик исходит из того, что НЭИ совпадает с фактическим использованием объекта оценки?

Примеры вопросов по ГК, стандартам и закону

- Кому принадлежат лесные земли лесного фонда?
- Когда нельзя перевести земельные участки из категории в категорию. !!Ответ – когда получено отрицательное заключение экологической экспертизы!!
- Какие виды прав подлежат государственной регистрации (право собственности, Право оперативного управления и хоз. ведения, Сервитут)
- Что обязан проанализировать оценщик при анализе функционального комплекса ФСО 9 !!! Правильный ответ: возможность функционирования и реализации имущества отдельно от других активов!!!
- Обязан ли оценщик проводить осмотр !!!Правильный ответ: в соответствии с ФСО 7 не обязан, но если не проводит, объяснить в отчете причины!!!

Примеры простых вопросов по оценке

- Что такое срок экономической жизни?
- Земельный участок аналог лучше, чем объект. Корректировка с каким знаком вносится?
- Если затраты на устранение износа превосходят увеличение стоимости объекта, то как называется такой износ?
- Укажите правильный порядок расчета текущей стоимости реверсии объекта при дисконтировании на конец периода
- Какие данные необходимы для расчета рыночной стоимости методом ДДП? (Планы покупателя относительно использования объекта (-), Прогнозы изменения арендных ставок и КК (+), Требуемая норма доходности (+))

Примеры простых вопросов по оценке

- Назовите, какой метод оценки в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:
 - I. Метод предполагаемого использования.
 - II. Метод выделения.
 - III. Метод сравнения продаж.
 - IV. Метод капитализации земельной ренты.
- Какие методы согласно 7 ФСО применяются в сравнительном подходе (Метод сравнения продаж, Метод ДДП, Метод ВРМ, Метод сравнительной единицы (Неправильный ответ!))

Типовые задачи. Глоссарий

Для решения типовых задач нужно знать следующие определения из Глоссария:

- Нужно знать термины как в глоссарии. Задачи строго по глоссарию. Если нет – апелляция.
- Термины (наизусть):
 - износы, сроки жизни, даты оценки – без этого не решите половину задач

Пример – вычисление поправки на пониженную ликвидность

Типовые задачи. Примеры

- Объект стоит 2 млн., затраты на строительство 500 т.р., косвенные затраты 20% и ПП 20%. Определить стоимость ЗУ методом остатка (обратить внимание на что начисляется ПП)
- Общая стоимость единого объекта недвижимости 14500. Стоимость воспроизводства 10000, физический износ 1000 функциональный износ 500. Определить стоимость ЗУ. Износ аддитивный (!!складываем абсолютные значения износа!!)
- Здание продано за 2,8 млн через 3 года какая цена может быть заплачена за здание сейчас, если ставка дисконтирования 26%, а ставка по кредиту 18% (тонкость).
- Каково соотношение КК единого объекта недвижимости, КК земельного участка и КК улучшений?
- Восстановительная стоимость здания 500 000 нормативный срок службы 50, хронологический возраст 20, эффективный возраст 15. Определить износ.

Типовые задачи. Примеры

- Стоимость объекта на 01.01.2005 г. составила 500 рублей. 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.
- ПВД= 300 тыс ДВД = 200 тыс. ЧОД = 150 тыс. Стоимость объекта 1 млн. руб. Определить коэффициент капитализации.
- Посчитать скидку на торг для торговых помещений на 1-м этаже по имеющейся информации (тонкость!)
 - Торговое помещение (цена предложения 2000, цена фактической сделки 1600)
 - Магазин на 1-м этаже (цена предложения 1 600, цена фактической сделки 1600)
 - Фитнес-центр !!(не брать для расчета)!!
 - Супермаркет на 1-м этаже. (цена предложения 2000, цена фактической сделки 1600)
 - Офисный центр !!(не брать для расчета)!!

Типовые задачи. Примеры

- Оценить здание с дебаркадером. Площадь здания 1000 кв.м (без учета дебаркадера). Есть сведения о цене продажи здания-аналога без дебаркадера- 40 000 руб./кв.м. Цены в районе расположения аналога выше на 25%. Стоимость дебаркадера 50 000 руб. По условию задачи первой вносится относительная корректировка. Иные корректировки не требуются.
- Рассчитать стоимость здания 1000 кв. М, которое требует ремонта. Известно, что здание площадью 800 кв м продано за 600000 и оно продано после проведения ремонта. При расчете использовать абсолютную корректировку на ремонт. Данные для расчета корректировки на ремонт в таблице.

Объект	Состояние	Стоимость за объект
Здание площадью 530 кв.м.	требуется ремонт	ХХ руб.
Здание площадью 640 кв.м.	проведен ремонт	УУ руб.

"Сложные" задачи. Примеры

- **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 ОР 5 000 за кв. м арендопригодной 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. (тонкость!!)**

"Сложные" задачи. Примеры

- **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. Рыночная ставка аренды подобных объектов 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. Дисконтирования на конец периода прогнозирования.**
- **Тонкость!!!**

"Сложные" задачи. Примеры

- Оценить подземный резервуар из нержавеющей стали. Объем 30 куб.м, масса 8 тонн. Стоимость конструкции из нержавеющей стали стоит 15 р за кг. и 8 р. за кг. из углеродной стали. Затраты на транспортировку 5% от стоимости конструкции. Затраты на монтаж составляют 100% для наземного резервуара и 200% для подземного резервуара. Стоимость земляных работ составляет 1000 р за куб.м. Возраст резервуара 3 года , при этом срок жизни 20 лет, а оставшийся 15 лет.
- !!! Есть лишние данные, про ускоренную доставку и срочное оформление. Их в расчете не использовать!!!

"Сложные" задачи. Примеры

- Определите предельное значение... при котором НЭИ будет строительство жилья. Под ... конечно имеется в виду предельное значение прибыли предпринимателя
- Вариант 1. Офис. Площадь офиса 5000 кв.м, площадь 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. Известна прибыль предпринимателя по этому варианту – 20%.
- Вариант 2. Жилье. Площадь общая 5000 кв.м. Площадь продаваемая 4 000 кв.м, стоимость продажи 1 кв.м 90 000 руб. Затраты 45 000 на 1 кв.м.
- !!!Единственная задача в которой надо написать неравенство!!!

"Сложные" задачи. Примеры

- **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 таблице 1. В таблицах 2-5 приведены данные для определения корректировок. Кроме указанных в таблице 1 не требуются иные корректировки. Использовать данные таблиц 2-5 для расчета относительных корректировок. При взвешивании аналогам присвоить равные веса. Скидка на переход от цен сделок к ценам предложений 7%.**

"Сложные" задачи. Примеры

Табл.1

	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				
- на тип				
- на кол-во комнат				
- на класс				
- на местоположение				
- на стадию				

"Сложные" задачи. Примеры

Табл.2

	Квартира	Апартаменты
ЮВАЮ	181 000	165 000
ВАО	169 000	145 000
ЮЗАО	Ххх	ххх

Табл.3

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

Табл.4

Бизнес	150 000
Комфорт	130 000
Эконом	110 000

Табл.5

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

Как сдавать

- Выспаться перед экзаменом
- Не волноваться, успокоиться – попить водички, "порисовать", потыкать в калькулятор
- Сначала решить все вопросы/задачи, которые берутся с первой попытки, не зависать на одном вопросе
- Внимательно читать весь вопрос ("не", "включая", "налоги") и все (!) ответы.
- Из ответов надо выбирать самые правильные, а не первый "правильный"
- Все решения записывать – пригодится на апелляции
- Записывать все промежуточные решения на бумаге, не доверять ни своей памяти, ни памяти калькулятора☺
- Не торопиться, все проверить



Национальная коллегия
специалистов-оценщиков

Спасибо за внимание!

Через неделю обсудим все ответы.

Вопросы пишите в НКсО

или мне

sergey.tishakov@rosocenka.com