**Глоссарий основных терминов,**

**используемых при подготовке вопросов и задач квалификационного экзамена**

**по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Термин** | **Синоним термина/английское обозначение** | **Определение** | **Комментарий/формула** |
| Аддитивная модель внесения относительных корректировок |  | Модель, предполагающая расчет совокупной корректировки как суммы всех вносимых относительных корректировок. | где  - совокупная относительная (процентная) корректировка,  - вносимая относительная (процентная) корректировка. |
| Аддитивная модель расчета совокупного износа |  | Модель, предполагающая расчет коэффициента совокупного износа как суммы коэффициентов физического износа, функционального и экономического устареваний. Согласно *аддитивной модели*, износ и устаревания действуют независимо и снижают полную стоимость на соответствующий процент. | Ксов. = Кфиз. + Кфун. + Кэк., где  Ксов. - коэффициент совокупного износа,  Кфиз.- коэффициент физического износа,  Кфун. - коэффициент функционального устаревания,  Кэк. - коэффициент экономического устаревания. |
| Объект-аналог | Аналог | Согласно ФСО № 1 |  |
| Арендопригодная площадь |  | Площадь объекта недвижимости, которая может быть сдана в аренду. |  |
| Безрисковая ставка | Ставка безрисковой доходности | Процентная ставка доходности, которую инвестор может получить на свой капитал, при вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием или минимальным возможным риском невозвращения вложенных средств. |  |
| Валовый рентный множитель | Валовый рентный мультипликатор | Показатель, равный отношению цены продажи к валовому доходу от объекта недвижимости. |  |
| Внешнее устаревание | Экономическое устаревание | Уменьшение стоимости в результате воздействия неблагоприятных внешних факторов, таких, как низкий сравнительный спрос на недвижимость, отраслевая переориентация, сложности с транспортировкой, чрезмерное государственное регулирование и т.п. |  |
| Действительный валовый доход | ДВД | Потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недозагрузки, неплатежей арендаторов, а также с учетом дополнительных видов доходов |  |
| Денежная корректировка | Абсолютная корректировка | Денежная сумма, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Денежная корректировка может применяться как цене объекта аналога в целом, так и единице сравнения. |  |
| Дисконтирование на конец периода |  |  | , где  *disc* - ставка дисконтирования,  *n* - номер периода. |
| Дисконтирование на начало периода |  |  | , где  *disc* - ставка дисконтирования,  *n* - номер периода. |
| Дисконтирование на середину периода |  |  | , где  *disc* - ставка дисконтирования,  *n* - номер периода. |
| Дисконтированная (текущая) стоимость реверсии |  | Рассчитывается по формуле | , где  *TV* - терминальная стоимость,  *disc* - ставка дисконтирования,  *N* - количество периода прогнозирования. |
| Дисконтный множитель | Фактор (коэффициент) дисконтирования | Коэффициент, умножение на который величины денежного потока будущего периода дает его текущую стоимость. | См. также *Дисконтирование на конец/начало/середину периода* |
| Доля заемных средств |  | Доля средств в совокупных инвестициях в объект недвижимости, формируемая за счет заемного финансирования. |  |
| Единый объект недвижимости |  | Земельный участок и улучшения, расположенные на нем. |  |
| Затраты на воспроизводство (без учета износа и устареваний) | Полная стоимость воспроизводства, стоимость воспроизводства | Затраты на создание копии существующего объекта с использованием того же строительного проекта и аналогичных строительных материалов (без учета износа и устареваний объекта оценки). |  |
| Затраты на замещение (без учета износа и устареваний | Полная стоимость замещения, стоимость замещения | Затраты на строительство объекта с аналогичной или сопоставимой полезностью, с применением конструкции и материалов, используемых на рынке в настоящее время (без учета износа и устареваний объекта оценки). |  |
| Индекс изменения цен |  | Отношение цены товара(услуги) в конце периода к его цене в начале периода. |  |
| Ипотечная постоянная |  | Отношение ежегодных расходов по обслуживанию ипотечного кредита к первоначальной сумме кредита |  |
| Коэффициент арендопригодной площади здания |  | Отношение площади, которую можно сдать в аренду, к общей площади здания |  |
| Коэффициент капитализации для земельного участка | Ставка капитализации для земельного участка | Выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода, относимого на земельный участок к его рыночной стоимости. |  |
| Коэффициент капитализации для единого объекта недвижимости | Ставка капитализации для единого объекта недвижимости | Выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода, приносимого единым объектом недвижимости, к его рыночной стоимости. |  |
| Коэффициент капитализации для улучшений | ставка капитализации для улучшений | Выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода, относимого на улучшения, к их рыночной стоимости. |  |
| Коэффициент потерь от недозагрузки арендных площадей |  | Отношение величины потерь арендных доходов от неполного использования арендопригодных площадей к потенциальному валовому доходу. Обычно выражается в процентах от ПВД. |  |
| Коэффициент торможения |  | Показатель степени, характеризующий силу влияния главного параметра на стоимость объекта | , где  – коэффициент торможения;  и - стоимости первого и второго объектов-аналогов;  и – ценообразующие параметры соответствующих аналогов. |
| Метод дисконтированных денежных потоков |  | Метод расчета стоимости, основанный на приведении (дисконтировании) будущих денежных потоков доходов и расходов, связанных с объектом недвижимости, в том числе от его продажи в конце прогнозного периода, к дате, на которую определяется стоимость. | Стоимость в рамках применения метода дисконтирования денежных потоков определяется по формуле:  , где  *Value -* определяемая стоимость,  *N* - количество периодов прогнозирования,  - фактор дисконтирования периода i,  - денежный поток периода I,  *PV(S)* - текущая стоимость денежного потока от продажи объекта недвижимости. |
| Метод Инвуда |  | Метод расчета нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по ставке, равной требуемой норме доходности (норме отдачи) на собственный капитал. | *Норма возврата капитала = SFF(n,Y) = ,* где  *Y*- требуемая норма доходности инвестиций,  *n* - оставшийся срок экономической жизни. |
| Метод кумулятивного построения для расчета ставки дисконтирования |  | Метод расчета ставки дисконтирования, учитывающий риски, связанные с инвестированием в объекты недвижимости. Ставка дисконтирования определяется как сумма "безрисковой" доходности, премии за низкую ликвидность, премии за риск вложения в недвижимость, премии за инвестиционный менеджмент. |  |
| Метод разбивки на компоненты |  | Метод расчета стоимости здания как суммы стоимостей его отдельных компонентов - фундаментов, стен, перекрытий и т.п. |  |
| Метод Ринга |  | Метод расчета нормы возврата капитала. Предусматривается возмещение инвестированного капитала равными суммами. | *Норма возврата капитала = 1/n,* где  *n* - оставшийся срок экономической жизни. |
| Метод рыночной экстракции |  | Метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения чистого арендного дохода и цен продаж по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений объектов недвижимости при условии, что существующее использование объектов соответствует их наилучшему и наиболее эффективному использованию. |  |
| Метод сравнения продаж |  | Определение рыночной стоимости объекта путем анализа цен продаж/предложений сопоставимых объектов (аналогов) и применения к ним корректировок, учитывающих различия между аналогами и объектом. Метод предполагает: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировку цен аналогов по каждому элементу сравнения и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных скорректированных цен аналогов. |  |
| Метод сравнительной единицы |  | Метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного объекта. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц (площадь, объем). |  |
| Метод Хоскольда |  | Метод расчета нормы возврата капитала. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке. | *Норма возврата капитала = SFF(n,Y) = ,* где  *Yrf*- безрисковая ставка дохода на инвестиции,  *n* - оставшийся срок экономической жизни. |
| Метод эффективного возраста расчета износа | Метод экономического возраста | Метод предполагает определение физического износа объекта на основе значения эффективного возраста, а не хронологического. |  |
| Мультипликативная модель внесения корректировок |  |  | где  - совокупная относительная (процентная) корректировка,  вносимая относительная (процентная) корректировка. |
| Мультипликативная модель расчета совокупного износа и устареваний |  | Модель расчета совокупного износа и устареваний. | Ксов = 1 - (1 - Кфиз.)(1 - Кфун.)(1 - Кэк.), где  Ксов. - коэффициент совокупного износа и устареваний,  Кфиз.- коэффициент физического износа,  Кфун. - коэффициент функционального устаревания,  Кэк. - коэффициент экономического устаревания. |
| Неоперационные активы |  | Активы предприятия, не принимающие непосредственного участия в его основной деятельности. |  |
| Неспециализированный актив |  | Актив, который может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является. |  |
| Неустранимый износ (устаревание) |  | Износ (устаревание), устранение которого технически невозможно либо экономически нецелесообразно, то есть экономическая выгода от возможного устранения износа меньше производимых затрат. |  |
| Норма возврата капитала | Норма возврата | Величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта. |  |
| Операционные активы |  | Активы предприятия, непосредственно задействованные в его основной деятельности и формирующие доходы от этой деятельности. |  |
| Операционные расходы |  | Расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости, в том числе налог на имущество, земельные платежи (земельный налог или арендная плата) и расходы на страхование, управление, коммунальные услуги и электричество, техническое обслуживание, уборку, охрану, текущий ремонт и пр. |  |
| Остаточная балансовая стоимость | Остаточная стоимость | Разница между первоначальной стоимостью основного средства и начисленной амортизацией за период между датой постановки на баланс и отчетной датой, отраженная в бухгалтерском учете инвентарной позиции. |  |
| Первоначальная балансовая стоимость | Первоначальная стоимость | Сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление основных средств, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, отраженная в бухгалтерском учете организации. |  |
| Постоянная недозагрузка |  | Доля вакантных площадей в объекте недвижимости после его выхода на стабильное функционирование. |  |
| Постпрогнозный период |  | Период времени, наступающий после прогнозного периода. |  |
| Потенциальный валовый доход | ПВД | Доход, который способен приносить объект при сдаче его или его элементов в аренду и получении арендной платы в полном объеме. |  |
| Премия за инвестиционный менеджмент |  | Премия, учитывающая сложность управления оцениваемым объектом. |  |
| Премия за низкую ликвидность |  | Премия, учитывающая невозможность незамедлительного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. | В заданиях квалификационного экзамена рассчитывается по формуле  ,  *disc* - ставка дисконтирования (годовая),  *N* - срок экспозиции объекта на рынке (в месяцах). |
| Премия за риск инвестиций в объект недвижимости |  | Премия на отраслевой риск инвестирования (инвестирование в недвижимость). |  |
| Прибыль предпринимателя | Прибыль девелопера | Вознаграждение предпринимателя (девелопера) за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости. |  |
| Прогнозный период |  | Период времени, в течение которого моделируются денежные потоки от объекта недвижимости. В качестве прогнозного периода могут рассматриваться типичный срок владения подобными активами, период до выхода объекта на стабильные потоки доходов и расходов. |  |
| Процентная корректировка | Относительная корректировка | Корректировка, вносимая путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различия в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. |  |
| Резерв на замещение |  | Отчисления в ремонтный фонд, который обеспечивает поддержание долгоживущих и своевременную замену короткоживущих элементов объектов недвижимости (за исключением текущего ремонта). |  |
| Сверх улучшения |  | Элементы объекта недвижимости, вклад в стоимость которых меньше затрат на их создание. |  |
| Скидка на торг |  | Корректировка, учитывающая разницу между ценой предложения и фактической ценой сделки. |  |
| Совокупный износ | Общий износ | Уменьшение затрат на создание (воспроизводство или замещение) улучшений, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников, по состоянию на дату оценки. |  |
| Специализированный актив |  | Актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. |  |
| Средневзвешенная величина |  |  | Рассчитывается по формуле  WA - средневзвешенная величина,  - весовые коэффициенты (сумма всех весовых коэффициентов равна 1),  *N* - количество значений,  - взвешиваемые значения. |
| Среднее арифметическое |  | Величина, полученная путем деления суммы членов числового ряда и на их количество. |  |
| Срок жизни | Срок физической жизни, полный срок жизни | Полный срок существования объекта недвижимости. |  |
| Хронологический возраст | Фактический возраст | Временной период, прошедший от сдачи объекта в эксплуатацию (или изготовления) до текущего момента (или даты оценки). |  |
| Срок физической жизни остаточный | Срок физической жизни оставшийся | Разница между полным и фактическим сроками жизни. |  |
| Срок службы | Экономический срок службы, срок службы, полный срок службы, срок экономической жизни | Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным.  Может как совпадать со сроком жизни, так и быть меньше него. |  |
| Остаточный срок службы | Оставшийся срок службы, оставшийся срок экономической службы, остаточный срок экономической службы | Временной период с текущего момента (или даты оценки) до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным. |  |
| Срок экспозиции объекта недвижимости на открытом рынке | Срок экспозиции | Период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий. |  |
| Ставка дисконтирования | Требуемая норма (ставка) доходности, норма отдачи на вложенный капитал | Процентная ставка, используемая для приведения прогнозируемых денежных потоков (доходов и расходов) к заданному моменту времени, например, к дате оценки.  Процентная ставка, характеризующая требуемую инвестором доходность при инвестировании в объекты и проекты. |  |
| Терминальная стоимость | Стоимость реверсии | Стоимость объекта недвижимости на момент окончания периода прогнозирования денежных потоков от объекта недвижимости. |  |
| Текущее использование объекта недвижимости | Фактическое использование объекта недвижимости | Фактически сложившееся использование объекта недвижимости на определенную дату, как правило, на дату оценки. |  |
| Темп роста | Темп изменения | Относительное изменение значения динамического показателя за период времени, выраженное в процентах. |  |
| Улучшения земельного участка |  | Все изменения, присутствующие на земельном участке или связанные с ним, являющиеся результатом деятельности человека по преобразованию участка для последующего использования. |  |
| Устранимый износ (устаревание) |  | Износ (устаревание), устранение которого технически возможно и экономически целесообразно, т.е. экономическая выгода от устранения износа больше или равна производимым затратам. |  |
| Факторы стоимости | Элементы сравнения | Качественные и количественные характеристики объекта недвижимости изменение которых приводит к изменению его стоимостной оценки. |  |
| Физический износ |  | Уменьшение стоимости или полезности оцениваемого объекта вследствие использования или истечения его срока полезной службы, вызванного изнашиванием, порчей и воздействием физического напряжения и иных факторов. |  |
| Функциональное устаревание |  | Уменьшение стоимости объекта из-за его несоответствия современным рыночным требованиям, которое выражается в повышении капитальных затрат и операционных издержек. |  |
| Чистый операционный доход | ЧОД | Действительный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение. |  |
| Эффективный возраст |  | 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. |  |