

**Терминология (гlossарий),
используемая 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.	$\Delta C\% = \sum_i \Delta C\%_i,$ где $\Delta C\%$ - совокупная относительная (процентная) корректировка, $\Delta C\%_i$ - 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 <i>аддитивной модели</i> , износ и устаревания действуют независимо и снижают полную стоимость на соответствующий процент.	$K_{сов.} = K_{физ.} + K_{фун.} + K_{эк.},$ где $K_{сов.}$ - коэффициент совокупного износа, $K_{физ.}$ - коэффициент физического износа, $K_{фун.}$ - коэффициент функционального устаревания, $K_{эк.}$ - 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			$\frac{1}{(1 + disc)^n}$, где <i>disc</i> - ставка дисконтирования, <i>n</i> - номер периода.
Дисконтирование на начало периода			$\frac{1}{(1 + disc)^{n-1}}$, где <i>disc</i> - ставка дисконтирования, <i>n</i> - номер периода.
Дисконтирование на середину периода			$\frac{1}{(1 + disc)^{n-0.5}}$, где <i>disc</i> - ставка дисконтирования, <i>n</i> - номер периода.
Дисконтированная (текущая) стоимость реверсии		Рассчитывается по формуле	$\frac{TV}{(1 + disc)^N}$, где <i>TV</i> - терминальная стоимость, <i>disc</i> - ставка дисконтирования, <i>N</i> - количество периода прогнозирования.
Дисконтный множитель	Фактор (коэффициент) дисконтирования	Коэффициент, умножение на который величины денежного потока будущего периода дает его текущую стоимость.	См. также <i>Дисконтирование на конец/начало/середину периода</i>
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	$b = \frac{\ln(\frac{S_2}{S_1})}{\ln(\frac{X_2}{X_1})}$, где b – коэффициент торможения; S_1 и S_2 - стоимости первого и второго объектов-аналогов; X_1 и X_2 – 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: $Value = \sum_1^N k_i * CF_i + PV(S)$, где $Value$ - определяемая стоимость, N - количество периодов прогнозирования, k_i - фактор дисконтирования периода i , CF_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.	$Норма\ возврата\ капитала = SFF(n, Y) = Y / ((1 + Y)^n - 1)$, 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.	<i>Норма возврата капитала = $1/n$, где n - оставшийся срок экономической жизни.</i>
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.	<i>Норма возврата капитала = $SFF(n, Y) = Yrf / ((1 + Yrf)^n - 1)$, где Yrf - безрисковая ставка дохода на инвестиции, n - оставшийся срок экономической жизни.</i>

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			$\Delta C\% = 1 - \prod_i (1 - \Delta C\%_i),$ <p>где $\Delta C\%$ - совокупная относительная (процентная) корректировка, $\Delta C\%_i$ вносимая относительная (процентная) корректировка.</p>
Мультипликативная модель расчета совокупного износа и устареваний		Модель расчета совокупного износа и устареваний.	$K_{сов} = 1 - (1 - K_{физ.})(1 - K_{фун.})(1 - K_{эк.})$, где $K_{сов.}$ - коэффициент совокупного износа и устареваний, $K_{физ.}$ - коэффициент физического износа, $K_{фун.}$ - коэффициент функционального устаревания, $K_{эк.}$ - 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.	
Неустраняемый 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 $\frac{disc}{12} * N$, $disc$ - 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			<p>Рассчитывается по формуле</p> $WA = \sum_{i=1}^N w_i * A_i,$ <p>WA - средневзвешенная величина, w_i - весовые коэффициенты (сумма всех весовых коэффициентов равна 1), N - количество значений, A_i - взвешиваемые значения.</p>
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.	