

**РЕШЕНИЕ ЗАДАЧ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА
(3 сложных задачи сравнительного подхода)**

Вольнова Вера Александровна
оценщик TEGoVA
сертифицированный POO оценщик недвижимости

1. Земельный участок под торговую недвижимость
2. Рыночная стоимость однокомнатной квартиры
3. Земельный участок под жилую застройку

1. Объект оценки – земельный участок, земли поселений, площадью 2 га, под торговый центр. Определить **рыночную стоимость земельного участка** по следующей информации:

объект-аналог, земельный участок, 2 га, земли промышленности, под торгово-складской комплекс 540 тыс. руб.;

объект-аналог, земельный участок, 2,2 га, земли поселений, под магазин 800 тыс. руб.;

объект-аналог, земельный участок, 1,5 га, земли поселений, под автозаправочную станцию 650 тыс. руб.;

объект-аналог, земельный участок, 2 га, земли поселений, под торговый центр 500 тыс. руб.;

объект-аналог, земельный участок, 1,7 га, земли промышленности, под производство 450 тыс. руб.

Даны корректировка на торг 10%, и корректировка на различие по площади /10%, +/-3%. Веса присвоить одинаковые исходить из одинакового НЭИ для всех.

Задача 1

Критерии выбора аналогов:

- 1) Категория земель
- 2) Вид использования

Площадь не рассматривается, т.к. по условию задачи есть возможность внести поправку.

Поправка на площадь дана только для отклонения на +/-10%

Аналоги:

№2) объект-аналог, земельный участок, 2,2 га, земли поселений, под магазин 800 тыс. руб.

№4) объект-аналог, земельный участок, 2 га, земли поселений, под торговый 500 тыс. руб.

Задача 1

Корректировки вносятся последовательно

Убрать +3% из табл. для Аналога 2

Различие по площади: $2,2\text{га} - 2\text{га} = 0,2\text{ га} = (10\% \text{ от площади объекта оценки})$

Т.к. площадь аналога №2 больше площади объекта оценки, его удельная стоимость будет меньше. Значит, для приведения характеристики аналога к характеристике объекта нужно внести повышающую поправку (+).

2. Рассчитайте **рыночную стоимость** однокомнатной квартиры во введенном в эксплуатацию доме комфорт-класса, находящемся в Юго-восточном административном округе населенного пункта. Общая площадь квартиры 45 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 необходимых относительных (процентных) корректировок. 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.

Задача 2

Задача 2

Задача 2

Задача 2

Варианты ответов:

- 1) 6 420 000
- 2) 6 830 000
- 3) 6 140 000
- 4) 3 040 000
- 5) 6 200 000

Задача 2

Задача 2

Задача 2

Варианты расчета корректировки на количество комнат

Задача 2

Расчет корректировки на стадию строительства

3. 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 5 000 кв. м жилья, цена продажи 15 млн. руб.

В. Участок площадью 2 га под строительство гостиницы площадью 15 000 кв. м, цена продажи 30 млн. руб.

Г. Участок площадью 2,5 га под строительство 20 000 кв.м жилья, цена продажи 60 млн руб.

Варианты ответов:

1) 22,5 млн. руб.

2) 30 млн. руб.

3) 39 млн. руб.

4) 45 млн. руб.

5) 48 млн. руб.

Задача 3. 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).

Удачи!