

# РЕШЕНИЕ ЗАДАЧ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

(3 сложных задачи сравнительного подхода )

Вольнова Вера Александровна  
оценщик TEGoVA  
сертифицированный ROO 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

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2
Площадь, га	2	2,2	2
Цена предложения, руб.		800 000	500 000
Цена предложения, руб./га		363 636	250 000
<i>Торг (10%)</i>		-10%	-10%
Площадь (3%)		+3%	+3%
Скорректированная стоимость, руб./га		337 091	225 000
Согласованная стоимость, руб./га		(337 091 + 225 000)/2 = 281 046	
Стоимость объекта оценки, руб.		281 046 * 2га = 562 092	

**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

Таблица 1. Расчет удельной стоимости объекта оценки сравнительным подходом				
Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристики объекта оценки				
Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Аппаратменты
Количество комнат, шт.	1	1	1	2
Характеристика комплекса, в котором расположен объект				
Класс объекта	Комфорт	Бизнес	Комфорт	Комфорт
Местоположение	ЮВАО	ВАО	ЮВАО	ЮВАО
Стадия строительства	3	3	2	3
Цена предложения, руб./кв.м. общей площади		150000	145000	135000
Корректировки				
Корректировка на уторговывание				
Корректировка на тип недвижимости				
Корректировка на количество комнат				
Корректировка на класс объекта				
Корректировка на местоположение				
Корректировка на стадию строительства				
<b>Вес аналога</b>				
<b>Рыночная стоимость объекта, руб/кв.м.</b>				



## Задача 2

<b>Таблица 2. Средние цены на квартиры и апартаменты по округам населенного пункта (при прочих равных условиях)</b>		
<b>Округ</b>	<b>Квартиры, руб./кв.м.</b>	<b>Апартаменты, руб./кв.м.</b>
Юго-Восточный округ (ЮВАО)	181500	165000
Восточный округ (ВАО)	169400	154000
Северо-Восточный округ (СВАО)	154000	140000

<b>Таблица 3. Средние цены на квартиры по классам (при прочих равных условиях)</b>	
<b>Класс</b>	<b>Средняя цена, руб. кв.м.</b>
Эконом	152000
Комфорт	160000
Бизнес	193000



## Задача 2

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

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

*Примечание: корректировки даны относительно последующей стадии*

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

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

*Примечание: все корректировки даны к цене 1-комнатной квартиры*

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

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Апартаменты
Количество комнат	1	1	1	2
Класс объекта	Комфорт	Бизнес	Комфорт	Комфорт
Местоположение	ЮВАО	ВАО	ЮВАО	ЮВАО
Стадия строительства	3	3	2	3
<b>Цена предложения, руб./кв.м</b>		<b>150 000</b>	<b>145 000</b>	<b>135 000</b>
<i>Корректировки</i>				
<i>на уторгование (7%)</i>	-	0,9300	0,9300	0,9300
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м</b>	-	<b>139 500</b>	<b>134 850</b>	<b>125 550</b>
<i>на тип недвижимости</i>				
квартиры в ЮВАО апартаменты в ЮВАО	181 500	181 500	181 500	165 000
<i>корректировка</i>		1	1	$181\,500/165\,000 = 1,1000$
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м</b>	-	<b>139 500</b>	<b>134 850</b>	<b>138 105</b>
<i>на количество комнат</i>				
кол. комнат ОБ (1) кол. комнат АН (-5%)	1	1	1	0,95
<i>корректировка</i>		1	1	$1/0,95 = 1,0526$
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м</b>		<b>139 500</b>	<b>134 850</b>	<b>145 369</b>

Задача 2

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>на класс объекта</i>				
комфорт – ОБ бизнес - АН	160 000	193 000	160 000	160 000
<i>корректировка</i>		$160000/193000 = 0,8290$	1	1
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м</b>	-	<b>115 646</b>	<b>134 850</b>	<b>145 369</b>
<i>на местоположение</i>				
ЮВАО – ОБ ВАО - АН	181 500	169 400	181 500	181 500
<i>корректировка</i>		$181\,500/169\,400 = 1,0714$	1	1
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м</b>	-	<b>123 903</b>	<b>134 850</b>	<b>145 369</b>
<i>на стадию строительства</i>				
ОБ (1,00) АН (-15%)	1	1	0,85	1
<i>корректировка</i>			$1/0,85 = 1,1765$	
<b>Скорректированная цена, руб./кв.м</b>	-	<b>123 903</b>	<b>158 651</b>	<b>145 369</b>
<b>Вес аналога</b>		1/3	1/3	1/3
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.</b>		<b>142 641</b>		
Площадь объекта оценки, кв.м.		45		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб.</b>		<b>6 420 000</b>		

## Задача 2

## Варианты расчета корректировки на количество комнат

Таблица 5. Скидка к цене в зависимости от количества комнат (при прочих равных условиях)		
Количество комнат	Скидка к цене	Корректировка
1 комната	0%	1
2 комнаты	- 5%	0,95
3 комнаты	- 10%	0,90
Примечание: все корректировки даны к цене 1-комнатной квартиры		

№ п/п	Объект оценки, количество комнат	Аналог, количество комнат	Корректировка
1	1	2	$1/0,95 = 1,0526$
2	1	3	$1/0,90 = 1,1111$
3	2	1	$0,95/1 = 0,95$
4	2	3	$0,95/0,90 = 1,0556$
5	3	1	$0,90/1 = 0,90$
6	3	2	$0,90/0,95 = 0,9474$



## Задача 2

## Расчет корректировки на стадию строительства

Таблица 5. Скидка к цене в зависимости от стадии строительства (при прочих равных условиях)		
Стадия строительства	Скидка к цене	Корректировка
1 – начаты земляные работы	- 10%	0,90
2 – начато строительство надземной части	- 15%	0,85
3 – введен в эксплуатацию	0%	1
Примечание: корректировки даны относительно последующей стадии		

№ п/п	Объект оценки, стадия	Аналог, стадия	Корректировка
1	1	2	0,90
2	1	3	$(0,90 * 0,85) / 1 = 0,7650$
3	2	1	$1 / 0,90 = 1,1111$
4	2	3	0,85
5	3	1	$1 / (0,90 * 0,85) = 1,3072$
6	3	2	$1 / 0,85 = 1,1765$

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).

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2
Цена продажи, млн.руб.		15	60
Площадь, га	2,0	1,0	2,5
Единица сравнения, млн./га		15	24
Площадь жилья, кв.м	15 000	5 000	20 000
Плотность застройки, кв.м/га	7 500	5 000	8 000
<i>Корректировка на плотность застройки</i>		$7500/5000=1,5$	$7500/8000=0,9375$
Скорректированная цена, млн./га		$15*1,5=22,5$	$24*0,9375 = 22,5$
Скорректированная стоимость, 1 га		$(22,5+22,5) / 2 = 22,5$	
Стоимость объекта оценки, млн.		$22,5 * 2,0 = 45$	

**Удачи!**