

**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  $\pm 10\%$

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!**