



Национальная коллегия
специалистов-оценщиков



Российская
коллегия оценщиков

Квалификационный экзамен:

оценка недвижимости.

Разбор сложных задач

Тишаков С. Л.

Член Ассоциации СРО «НКсО»

Зам. Ген. директора ЗАО "РОССИЙСКАЯ ОЦЕНКА"

г. Москва, 26 января 2018 г.

Структура вопросов

- **25 вопросов по законодательству и стандартам по 1 баллу (25)**
- **10 "простых" задач по 2 балла (20)**
- **5 "сложных" задачи по 4 баллов (20)**

- **Максимальный балл – 65**
- **Проходной балл – 45**

- **Успех – максимальный процент решения "простых" задач**

Вопросы по законодательству и стандартам

25 вопросов по законодательству и стандартам

Примерно:

- **15 вопросов по ГК**
- **5 вопросов по стандартам и закону об оценочной деятельности**
- **5 вопросов – прочие, включая по законам лесной и земельный кодекс**

Типовые задачи. Примеры

- Объект стоит 2 млн., затраты на строительство 500 т.р., косвенные затраты 20% и ПП 20%. Определить стоимость ЗУ методом остатка (обратить внимание на что начисляется ПП)

Решение $2\ 000\ 000 - 2\ 000\ 000 * 0,2 - 500\ 000 - 500\ 000 * 0,2 =$

$= 1\ 000\ 000$

- Общая стоимость единого объекта недвижимости 14500. Стоимость воспроизводства 10000, физический износ 1000 функциональный износ 500. Определить стоимость ЗУ. Износ аддитивный (!!складываем абсолютные значения износа!!)

Решение $14\ 500 - (10\ 000 - (1\ 000 + 500)) = 6\ 000$

Типовые задачи. Примеры

- Здание продано за 2,8 млн через 3 года какая цена может быть заплачена за здание сейчас, если ставка дисконтирования 26%, а ставка по кредиту 18% (тонкость).

Решение $2\ 800\ 000 / 1,26 / 1,26 / 1,26 = 1\ 399\ 737$

- Каково соотношение КК единого объекта недвижимости, КК земельного участка и КК улучшений?

Решение $КК_{зу} \leq КК_{еон} \leq КК_{зд}$

- Восстановительная стоимость здания 500 000 нормативный срок службы 50, хронологический возраст 20, эффективный возраст 15. Определить износ.

Решение $500\ 000 * 15 / 50 = 150\ 000$

Типовые задачи. Примеры

- Стоимость объекта на 01.01.2005 г. составила 500 рублей. С 01.01.2005 г. по 01.01.2017 г стоимость объекта увеличилась на 112%, С 01.01.2006 г. по 01.01.2017 г. на 52%. Рассчитать стоимость объекта на 01.01.2006 г.

Решение $500 * 2,12 / 1,52 = 697$

- ПВД= 300 тыс. ДВД = 200 тыс. ЧОД = 150 тыс. Стоимость объекта 1 млн. руб. Определить коэффициент капитализации.

Решение $150\ 000 / 1\ 000\ 000 = 15\%$

Типовые задачи. Примеры

- **Посчитать скидку на торг для торговых помещений на 1-м этаже по имеющейся информации (тонкость!)**
 - Торговое помещение (цена предложения 2000, цена фактической сделки 1600)
 - Магазин на 1-м этаже (цена предложения 1 600, цена фактической сделки 1600)
 - Фитнес-центр !!(не брать для расчета)!!
 - Супермаркет на 1-м этаже. (цена предложения 2000, цена фактической сделки 1600)
 - Офисный центр !!(не брать для расчета)!!

Решение

$$1600 / 2000 = 0,8$$

$$1600 / 1600 = 1$$

$$1600 / 2000 = 0,8$$

$$(20\%+0\%+20\%) / 3 = 13,3\%$$

Типовые задачи. Примеры

- Оценить здание с дебаркадером. Площадь здания 1000 кв.м (без учета дебаркадера). Есть сведения о цене продажи здания-аналога без дебаркадера - 40 000 руб./кв.м. Цены в районе расположения объекта на 25% ниже, чем в районе расположения аналога. Стоимость дебаркадера 50 000 руб. По условию задачи первой вносится относительная корректировка. Иные корректировки не требуются.

Решение $(40\ 000 * 0,75 * 1\ 000) + 50\ 000 = 30\ 050\ 000$ р.

Типовые задачи. Примеры

- Рассчитать стоимость здания 1000 кв. м., которое требует ремонта. Известно, что здание площадью 800 кв. м продано за 600000 и оно продано после проведения ремонта. При расчете использовать абсолютную корректировку на ремонт. Данные для расчета корректировки на ремонт в таблице.

Объект	Состояние	Стоимость за объект
Здание площадью 300 кв.м.	требуется ремонт	120 000 руб.
Здание площадью 400 кв.м.	проведен ремонт	260 000 руб.

Решение

$$600\ 000 / 800 = 750$$

$$260\ 000 / 400 = 650; 120\ 000 / 300 = 400; 650 - 400 = 250$$

$$750 - 250 = 500; 500 * 1000 = 500\ 000$$

"Сложные" задачи. Примеры

- Общая площадь офисного здания 5000 кв.м, арендопригодная - 4000 кв.м. Есть действующий договор аренды - арендная ставка 15 000 кв.м в год. Оставшийся срок по договору 2 года. Далее рыночная ставка составит 25 000 руб./кв.м в год. Арендатор также возмещает ОР 5 000 за кв. м арендопригодной площади. В 3-й год загрузка составит 70%, в последующие – 90%. Текущие расходы 7000 руб./кв. м общей площади объекта. Коэффициент капитализации 10%, ставка дисконтирования 16% . Прогнозный период 3 года. (тонкость!!)

Решение

Считаем ДВД

1 год	4000 кв.м. * (15 000 р/кв.м. + 5 000 р/кв.м.) = 80 000 000
2 год	4000 кв.м. * (15 000 р/кв.м. + 5 000 р/кв.м.) = 80 000 000
3 год	4000 кв.м. * (25 000 р/кв.м. + 5 000 р/кв.м.) * 0,7 = 84 000 000
4 п/п	4000 кв.м. * (25 000 р/кв.м. + 5 000 р/кв.м.) * 0,9 = 108 000 000

Считаем ЧОД

1 год	80 000 000 – 7 000 р./кв.м. * 5 000 кв.м. = 45 000 000
2 год	80 000 000 - 7 000 р./кв.м. * 5 000 кв.м. = 45 000 000
3 год	84 000 000 - 7 000 р./кв.м. * 5 000 кв.м. = 49 000 000
4 п/п	108 000 000 - 7 000 р./кв.м. * 5 000 кв.м. = 73 000 000

"Сложные" задачи. Примеры

- Общая площадь офисного здания 5000 кв.м, арендопригодная - 4000 кв.м. Есть действующий договор аренды - арендная ставка 15 000 кв.м в год. Оставшийся срок по договору 2 года. Далее рыночная ставка составит 25 000 руб./кв.м в год. Арендатор также возмещает ОР 5 000 за кв. м арендопригодной площади. В 3-й год загрузка составит 70%, в последующие – 90%. Текущие расходы 7000 руб./кв. м общей площади объекта. Коэффициент капитализации 10%, ставка дисконтирования 16% . Прогнозный период 3 года. (тонкость!!)

Решение (продолжение)

Считаем реверсию

$$73\,000\,000 / 0,1 = 730\,000\,000$$

Дисконтируем ЧОД

$$1 \text{ год} \quad 45\,000\,000 / 1,16 = 38\,793\,103$$

$$2 \text{ год} \quad 45\,000\,000 / 1,16 / 1,16 = 33\,442\,331$$

$$3 \text{ год} \quad (49\,000\,000 + 730\,000\,000) / 1,16 / 1,16 / 1,16 = 499\,072\,328$$

Итого: 571 307 762

"Сложные" задачи. Примеры

- Определить рыночную стоимость торгового центра, если известно, что его общая площадь составляет 5000 кв.м. арендопригодная площадь 4000 кв.м. половина арендопригодной площади здания сдана в аренду якорному арендатору сроком на 99 лет по ставкам 10, 12, 14, 16 тыс.руб./год/кв.м. арендуемой площади соответственно на 1-ый, 2-ой, 3-ий, начиная с 4-го года. Оставшиеся площади сданы по краткосрочным договорам аренды на рыночных условиях, с текущей средневзвешенной ставкой аренды 25 000 руб/ год/кв.м. арендуемой площади. Дополнительно к арендной плате все арендаторы оплачивают операционные расходы в размере 5000 руб/год/кв.м. арендуемой площади, что соответствует рыночной практике. Загрузка площадей, сданных по краткосрочным договорам аренды – 90% является стабилизированной. Фактические операционные расходы по зданию составляют 7000 руб. в год за кв.м. общей площади, рыночные ставки аренды, возмещаемые и фактические расходы предполагаются постоянными. Ставка терминальной капитализации 10%. Затраты на продажу не учитывать, требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций 15%. Период прогнозирования принять равным три года. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, результат округлить до миллионов.

"Сложные" задачи. Примеры

Решение

Считаем ДВД якоря

1 год	$2000 \text{ кв.м.} * (10\ 000 \text{ р/кв.м.} + 5\ 000 \text{ р/кв.м.}) = 30\ 000\ 000$
2 год	$2000 \text{ кв.м.} * (12\ 000 \text{ р/кв.м.} + 5\ 000 \text{ р/кв.м.}) = 34\ 000\ 000$
3 год	$2000 \text{ кв.м.} * (14\ 000 \text{ р/кв.м.} + 5\ 000 \text{ р/кв.м.}) = 38\ 000\ 000$
4 п/п	$2000 \text{ кв.м.} * (16\ 000 \text{ р/кв.м.} + 5\ 000 \text{ р/кв.м.}) = 42\ 000\ 000$

Считаем ДВД рыночного арендатора

1 год	$2000 \text{ кв.м.} * (25\ 000 \text{ р/кв.м.} + 5\ 000 \text{ р/кв.м.}) * 0,9 = 54\ 000\ 000$
2 год	$2000 \text{ кв.м.} * (25\ 000 \text{ р/кв.м.} + 5\ 000 \text{ р/кв.м.}) * 0,9 = 54\ 000\ 000$
3 год	$2000 \text{ кв.м.} * (25\ 000 \text{ р/кв.м.} + 5\ 000 \text{ р/кв.м.}) * 0,9 = 54\ 000\ 000$
4 п/п	$2000 \text{ кв.м.} * (25\ 000 \text{ р/кв.м.} + 5\ 000 \text{ р/кв.м.}) * 0,9 = 54\ 000\ 000$

Считаем суммарный ДВД

1 год	$30\ 000\ 000 + 54\ 000\ 000 = 84\ 000\ 000$
2 год	$34\ 000\ 000 + 54\ 000\ 000 = 88\ 000\ 000$
3 год	$38\ 000\ 000 + 54\ 000\ 000 = 92\ 000\ 000$
4 п/п	$42\ 000\ 000 + 54\ 000\ 000 = 96\ 000\ 000$

"Сложные" задачи. Примеры

Решение (продолжение)

Считаем ОР

1 год	$5000 * 7000 = 35\ 000\ 000$
2 год	$5000 * 7000 = 35\ 000\ 000$
3 год	$5000 * 7000 = 35\ 000\ 000$
4 п/п	$5000 * 7000 = 35\ 000\ 000$

Считаем ЧОД

1 год	$84\ 000\ 000 - 35\ 000\ 000 = 49\ 000\ 000$
2 год	$88\ 000\ 000 - 35\ 000\ 000 = 53\ 000\ 000$
3 год	$92\ 000\ 000 - 35\ 000\ 000 = 57\ 000\ 000$
4 п/п	$96\ 000\ 000 - 35\ 000\ 000 = 61\ 000\ 000$

Считаем реверсию

$$61\ 000\ 000 / 0,1 = 610\ 000\ 000$$

Дисконтируем ЧОД

1 год	$49\ 000\ 000 / 1,15 = 42\ 608\ 695,65$
2 год	$53\ 000\ 000 / 1,15 / 1,15 = 40\ 075\ 614,37$
3 год	$(57\ 000\ 000 + 610\ 000\ 000) / 1,15 / 1,15 / 1,15 = 438\ 563\ 327,03$

Итого: 521 247 637,05 (округленно 521 000 000)

"Сложные" задачи. Примеры

- Определить рыночную стоимость офисного здания методом ДДП. Известно, что инвестиции составят 400 млн. руб., будут осуществлены равными долями в течение 2-х лет. После планируется ввод в эксплуатацию объекта. Общая площадь 5 000 кв.м, арендная 4 000 кв. м. Рыночная ставка аренды подобных объектов составляет 25 000 руб./кв. м. Все операционные расходы оплачивают арендаторы. Недозагрузка в первый год эксплуатации составит 30%, в последующие годы стабилизируется на уровне 10%. Коэффициент капитализации для периода реверсии 10%. Ставка дисконтирования для инвестиционного периода 20%, для операционного периода – 16%. Период прогнозирования 3 года. Дисконтирования на конец периода прогнозирования.

Считаем ЧОД

1 год - 200 000 000

2 год - 200 000 000

3 год 4000 кв.м. * 25 000 р/кв.м. * 0,7 = 70 000 000

4 п/п 4000 кв.м. * 25 000 р/кв.м. * 0,9 = 90 000 000

Считаем реверсию

90 000 000 / 0,1 = 900 000 000

Дисконтируем ЧОД

1 год - 200 000 000 / 1,2 = -166 666 667

2 год - 200 000 000 / 1,2 / 1,2 = -138 888 889

3 год 970 000 000 / 1,16 / 1,2 / 1,2 = 580 699 234

Итого: 275 143 678

"Сложные" задачи. Примеры

- Затраты на строительство объекта составляют 400 млн. руб. и распределяются равными долями в течении 2-х лет. По истечении 2-х летнего срока строительства, здание вводится в эксплуатацию. Общая площадь здания 5000 кв.м , арендопригодная площадь здания 4000 кв. м. Чистый операционный доход составляет 25 000 руб./кв. м от арендопригодной площади. (Подразумевается, что операционный расходы включены) Загрузка в первый год эксплуатации здания составляет 70%, далее со второго года эксплуатации загрузка здания стабилизируется на уровне 90%. Коэффициент капитализации для реверсии составляет 10%. Ставка дисконтирования для инвестиционного периода составляет 20%, а для операционного периода 16%. Определить стоимость объекта недвижимости.

"Сложные" задачи. Примеры

- Оценить подземный резервуар из нержавеющей стали. Объем 30 куб.м, масса 8 тонн. Стоимость конструкции из нержавеющей стали стоит 15 р за кг. и 8 р. за кг. из углеродной стали. Затраты на транспортировку 5% от стоимости конструкции. Затраты на монтаж составляют 100% для наземного резервуара и 200% для подземного резервуара. Стоимость земляных работ составляет 1000 р за куб.м. Возраст резервуара 3 года , при этом срок жизни 20 лет, а оставшийся 15 лет.
- !!! Есть лишние данные, про ускоренную доставку и срочное оформление. Их в расчете не использовать!!!

$$8000 \text{ кг} * 15 \text{ р./кг} * 305 \% + 1000 \text{ р./куб.м.} * 30 = 396 \text{ 000 р}$$
$$396 \text{ 000 р.} * 15 / 20 = 297 \text{ 000}$$

"Сложные" задачи. Примеры

- Определить рыночную стоимость зарегистрированного объекта недвижимости – магистрального нефтепровода протяженностью 120 километров. Диаметр трубы – 820 мм, толщина стенки трубы – 10 мм. Данные из контракта: Стоимость трубы с учетом изоляции по состоянию на дату публикации ценовой информации – 57 рублей/тонну; Масса трубы диаметром 820 мм с толщиной стенки 10 мм – 202 тонн/километр; Индекс перехода цен от даты публикации ценовой информации к дате оценки – 1,15; Стоимость строительно-монтажных работ по состоянию на дату оценки – 16000 рублей/километр;
- Возраст трубы – 10 лет, полный срок службы – 29 лет, оставшийся срок службы – 12 лет. Функциональное и экономическое устаревание и прибыль предпринимателя принять равной нулю. Результат округлить до тысяч рублей.
- $120 \text{ км} * (202 \text{ тонны/км} * 57 \text{ р./тонну} * 1,15 + 16 \text{ 000 р./км}) = 3 \text{ 508 932 р.}$
- $3 \text{ 508 932 р.} * 12 / 29 = 1 \text{ 451 971,86 р.}$ (Округленно 1 425 000 р.)

"Сложные" задачи. Примеры

- Определите предельное значение... при котором НЭИ будет строительство жилья. Под ... конечно имеется в виду предельное значение прибыли предпринимателя
- Вариант 1. Офис. Площадь офиса 5000 кв.м, площадь арендопригодная 4500 кв.м, арендная ставка 10 000 руб., загрузка 90%, операционные расходы составляют 1500 руб./кв.м арендопригодной площади. Коэффициент капитализации 12%. Затраты на строительство 30 000 руб./кв.м. Известна прибыль предпринимателя по этому варианту – 20%.
- Вариант 2. Жилье. Площадь общая 5000 кв.м. Площадь продаваемая 4 000 кв.м, стоимость продажи 1 кв.м 90 000 руб. Затраты 45 000 на 1 кв.м.
- !!!Единственная задача в которой надо написать неравенство!!!

Считаем стоимость офиса:

$$(4500 \text{ кв.м.} * 10\ 000 \text{ р./кв.м.} * 0,9 - 1500 \text{ р./кв.м.} * 4500 \text{ кв.м.}) / 0,12 = 281\ 250\ 000 \text{ р.}$$

"Сложные" задачи. Примеры

Считаем стоимость земельного участка офис:

$$281\ 250\ 000 - 281\ 250\ 000 * 0,2 - 30\ 000 * 5000 = 75\ 000\ 000$$

Считаем стоимость жилого здания:

$$90\ 000 \text{ р./кв.м.} * 4\ 000 \text{ кв.м.} = 360\ 000\ 000$$

Считаем стоимость ЗУ под жилье:

$$360\ 000\ 000 - 360\ 000\ 000 * x - (45\ 000 \text{ р./кв.м.} * 5\ 000 \text{ кв.м.})$$

Записываем неравенство:

$$75\ 000\ 000 \leq 135\ 000\ 000 - 360\ 000\ 000 * x$$

Решаем его относительно x:

$$x \leq 60\ 000\ 000 / 360\ 000\ 000$$

$$x \leq 16,6\%$$

"Сложные" задачи. Примеры

- На рассматриваемом земельном участке юридически и физически можно построить 1) офисное здание с общей площадью 6000 кв. м, арендопригодной площадью – 5000 кв. м, рыночная ставка аренды – 10000 руб./кв. м арендуемой площади в год, стабилизированная загрузка 90%, совокупные операционные расходы, оплачиваемые собственником и капитальный резерв – 1500 руб./кв. м арендуемой площади, рыночная ставка капитализации – 12%, совокупные затраты на девелопмент и продажу здания – 30 тыс. руб./кв. м общей площади 2) жилой дом с общей площадью 6000 кв. м, продаваемой площадью 4500 кв. м, средняя цена продажи – 90 тыс. руб./кв. м продаваемой площади. Определите все значения совокупных затрат на девелопмент жилого здания и продажу площадей в расчете на кв. м общей площади, для которых девелопмент жилого здания будет являться НЭИ рассматриваемого земельного участка, если рыночная прибыль предпринимателя при девелопменте офисного здания составляет 20% от цены продажи здания, при девелопменте жилого здания – 25% (от выручки от продажи)? Предположить, что на момент продажи офисное здание имеет стабилизированную загрузку на рыночных условиях, а фактор одновременности денежных потоков учтен в прибыли предпринимателя. Результат округлить до сотен рублей.

"Сложные" задачи. Примеры

Считаем стоимость офиса:

$$(5\,000 \text{ кв.м.} * 10\,000 \text{ р./кв.м.} * 0,9 - 1\,500 \text{ р./кв.м.} * 5\,000 \text{ кв.м.}) / 0,12 = 312\,500\,000 \text{ р.}$$

Считаем стоимость земельного участка под офис:

$$312\,500\,000 - 312\,500\,000 * 0,2 - 30\,000 * 6000 = 70\,000\,000$$

Считаем стоимость жилого здания:

$$90\,000 \text{ р./кв.м.} * 4\,500 \text{ кв.м.} = 405\,000\,000$$

Считаем стоимость ЗУ под жилье:

$$405\,000\,000 - 405\,000\,000 * 0,25 - (X \text{ р./кв.м.} * 6\,000 \text{ кв.м.})$$

$$303\,750\,000 - (X \text{ р./кв.м.} * 6\,000 \text{ кв.м.})$$

"Сложные" задачи. Примеры

Записываем неравенство

$$70\,000\,000 \leq 303\,750\,000 - (X \text{ р./кв.м.} * 6\,000 \text{ кв.м.})$$

И решаем его относительно X:

$$X \text{ р./кв.м.} * 6\,000 \text{ кв.м.} \leq 233\,750\,000$$

$$X \leq 233\,750\,000 / 6000$$

$$X \leq 38\,958$$

$$X \leq 39\,000 \text{ округленно!!!}$$

"Сложные" задачи. Примеры

- **Определите рыночную стоимость однокомнатной квартиры общей площадью 43 кв. м, жилая площадь 22 кв. м, расположенной в завершенном строительстве доме в ЮВАО. Использовать для расчета все аналоги, приведенные в таблице 1. В таблицах 2-5 приведены данные для определения корректировок. Кроме указанных в таблице 1 не требуются иные корректировки. Использовать данные таблиц 2-5 для расчета относительных корректировок. При взвешивании аналогам присвоить равные веса. Скидка на переход от цен сделок к ценам предложений 7%.**

"Сложные" задачи. Примеры

Табл.1

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип	Квартира	Квартира	Квартира	Апартаменты
Кол-во комнат	1	1	1	2
Класс	Комфорт	Бизнес	Комфорт	Комфорт
Местоположение	ЮВАО	ВАО	ЮВАО	ЮВАО
Стадия строит-ва	3	3	2	3
Цена предложения, руб./кв.м общей площади		150 000	145 000	135 000
Корректировки				
- на торг				
- на тип				
- на кол-во комнат				
- на класс				
- на местоположение				
- на стадию				

"Сложные" задачи. Примеры

Табл.2

	Квартира	Апартаменты
ЮВАО	181 000	165 000
ВАО	169 000	145 000
ЮЗАО	Ххх	ххх

Табл.3

	(к стоимости 1 комн.)
1 комн	0
2 комн	-5%
3 комн	-10%

Табл.4

Бизнес	150 000
Комфорт	130 000
Эконом	110 000

Табл.5

	(к стоимости послед. стадии)
1 – котлован	-10%
2 – строительство не заверш	-15%
3 – дом сдан	0%

"Сложные" задачи. Примеры

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		150 000	145 000	135 000
Корректировки				
Корректировка на уторговывание		0,93	0,93	0,93
Корректировка на тип недвижимости				
Корректировка на количество комнат				
Корректировка на класс объекта				
Корректировка на местоположение				
Корректировка на стадию строительства				
Итоговая корректировка				
Скорректированная цена аналога				
Вес аналога		0,333333333	0,333333333	0,333333333
Рыночная стоимость объекта, руб/кв.м.	0			
Рыночная стоимость объекта, руб	0			

"Сложные" задачи. Примеры

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		150 000	145 000	135 000
Корректировки				
Корректировка на уторговывание		0,93	0,93	0,93
Корректировка на тип недвижимости		1	1	
Корректировка на количество комнат		1	1	
Корректировка на класс объекта			1	1
Корректировка на местоположение			1	1
Корректировка на стадию строительства		1		1
Итоговая корректировка				
Скорректированная цена аналога				
Вес аналога		0,333333333	0,333333333	0,333333333
Рыночная стоимость объекта, руб/кв.м.	0			
Рыночная стоимость объекта, руб	0			

"Сложные" задачи. Примеры

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		150 000	145 000	135 000
Корректировки				
Корректировка на уторговывание		0,93	0,93	0,93
Корректировка на тип недвижимости		1	1	1,097
Корректировка на количество комнат		1	1	
Корректировка на класс объекта			1	1
Корректировка на местоположение			1	1
Корректировка на стадию строительства		1		1
Итоговая корректировка				
Скорректированная цена аналога				
Вес аналога		0,333333333	0,333333333	0,333333333
Рыночная стоимость объекта, руб/кв.м.	0			
Рыночная стоимость объекта, руб	0			

"Сложные" задачи. Примеры

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		150 000	145 000	135 000
Корректировки				
Корректировка на уторговывание		0,93	0,93	0,93
Корректировка на тип недвижимости		1	1	1,097
Корректировка на количество комнат		1	1	1,053
Корректировка на класс объекта			1	1
Коректировка на местоположение			1	1
Корректировка на стадию строительства		1		1
Итоговая корректировка				
Скорректированная цена аналога				
Вес аналога		0,333333333	0,333333333	0,333333333
Рыночная стоимость объекта, руб/кв.м.	0			
Рыночная стоимость объекта, руб	0			

"Сложные" задачи. Примеры

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		150 000	145 000	135 000
Корректировки				
Корректировка на уторговывание		0,93	0,93	0,93
Корректировка на тип недвижимости		1	1	1,097
Корректировка на количество комнат		1	1	1,053
Корректировка на класс объекта		0,867	1	1
Корректировка на местоположение			1	1
Корректировка на стадию строительства		1		1
Итоговая корректировка				
Скорректированная цена аналога				
Вес аналога		0,333333333	0,333333333	0,333333333
Рыночная стоимость объекта, руб/кв.м.	0			
Рыночная стоимость объекта, руб	0			

"Сложные" задачи. Примеры

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		150 000	145 000	135 000
Корректировки				
Корректировка на уторговывание		0,93	0,93	0,93
Корректировка на тип недвижимости		1	1	1,097
Корректировка на количество комнат		1	1	1,053
Корректировка на класс объекта		0,867	1	1
Корректировка на местоположение		1,071	1	1
Корректировка на стадию строительства		1		1
Итоговая корректировка		0,868	1,097	1,074
Скорректированная цена аналога		129 387	158 547	144 973
Вес аналога		0,333333333	0,333333333	0,333333333
Рыночная стоимость объекта, руб/кв.м.		144 368		
Рыночная стоимость объекта, руб		6 207 837		

"Сложные" задачи. Примеры

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		150 000	145 000	135 000
Корректировки				
Корректировка на уторговывание		0,93	0,93	0,93
Корректировка на тип недвижимости		1	1	1,097
Корректировка на количество комнат		1	1	1,053
Корректировка на класс объекта		0,867	1	1
Корректировка на местоположение		1,071	1	1
Корректировка на стадию строительства		1	1,1765	1
Итоговая корректировка		0,935	1,034	1,074
Скорректированная цена аналога		129 485	129 647	129 975
Вес аналога		0,333333333	0,333333333	0,333333333
Рыночная стоимость объекта, руб/кв.м.		149 363		
Рыночная стоимость объекта, руб		6 207 837		

"Сложные" задачи. Примеры

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		150 000	145 000	135 000
Корректировки				
Корректировка на уторговывание		0,93	0,93	0,93
Корректировка на тип недвижимости		1	1	1,097
Корректировка на количество комнат		1	1	1,053
Корректировка на класс объекта		0,867	1	1
Коректировка на местоположение		1,071	1	1
Корректировка на стадию строительства		1	1,1765	1
Итоговая корректировка		0,863	1,094	1,074
Скорректированная цена аналога		129 485	158 647	144 973
Вес аналога		0,333333333	0,333333333	0,333333333
Рыночная стоимость объекта, руб/кв.м.	144 368			
Рыночная стоимость объекта, руб	6 207 837			

Как сдавать

- **Выспаться перед экзаменом**
- **Не волноваться, успокоиться – попить водички, "порисовать", потыкать в калькулятор**
- **Сначала решить все вопросы/задачи, которые берутся с первой попытки, не зависать на одном вопросе**
- **Внимательно читать весь вопрос ("не", "включая", "налоги") и все (!) ответы.**
- **Из ответов надо выбирать самые правильные, а не первый "правильный"**
- **Все решения записывать – пригодится на апелляции**
- **Записывать все промежуточные решения на бумаге, не доверять ни своей памяти, ни памяти калькулятора 😊**
- **Не торопиться, все проверить**

Бонус!

НКсО открыло для своих членов «горячую линию» по подготовке к квалификационному экзамену. Вопросы присылайте на адрес:

exam@nprko.ru

Предварительно рекомендуется ознакомиться с информацией, которая размещена на сайте НКсО в разделе, посвященном квалификационному экзамену, в том числе с информацией, которая видна только в личном кабинете оценщика

НКсО

Национальная коллегия
специалистов-оценщиков

Спасибо за внимание!

sergey.tishakov@rosocenka.com