***Практическая работа № 1***

***Задание 1***

Необходимо оценить 40 – квартирный жилой комплекс. Для выполнения оценочных расчетов отобраны 3 аналога:

***Объект № 1***

Продан 4 месяца назад. Местоположение аналогичное, но ландшафт лучше, нежели у объекта оценки (различие оценено в 7 000 $). сауна аналогична (оценен в 12 000 $). (10 м2)

***Объект № 2***

Продан 7 месяцев назад. Имеется сауна. Льготное финансирование сделки, предоставленное продавцом, прибавило к цене 20 000 $ по сравнению с обычным финансированием. (15 м2)

***Объект № 3***

Расположен ближе к торговому центру, нежели объект оценки, снижает стоимость на 5000 $. Продан 4дня назад. Сауна отсутствует. (20 м2)

***Темпы роста цен на недвижимость составляют 0,8% в месяц. Определить стоимость объекта на основе метода парных продаж.***

Таблица – Корректировки стоимости

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Характеристика | Объект оценки | Объект 1 | Объект 2 | Объект 3 |
|  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Цена продажи, $ | - | 800000 | 650000 | 500000 |
|  | ***Корректировка с*** ***учетом:*** |  |  |  |  |
| 2 | Даты продажи | - | (1,8%) | (5%) | (2%) |
| 3 | Наличия бассейна |  |  |  |  |
| 4 | Наличия ландшафта | - |  |  |  |
| 5 | Условия финансирования |  |  |  |  |
| 6 | Местоположения | - |  |  |  |
| 7 | Скорректированная цена | - |  |  |  |
| 8 | Количество квартир | 40 | 45 | 50 | 37 |
| 9 | Скорректированная продажная цена одной квартиры (п.7/п.8) | - |  |  |  |
| 10 | Усредненная цена продаж одной квартиры |  |

***Задание 2***

**Определить при парных продажах поправки установленные оценщиком.**

Таблица – Парные продажи

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Характеристика | Пара 1 | Пара 2 | Пара 3 | Пара 4 | Пара 5 |
| 1 | Дом с баней | 105000 | 115000 | 110000 | 100000 | 101000 |
| 2 | Дом без бани | 84000 | 92000 | 87000 | 80000 | 81000 |
| Отклонение  |  |  |  |  |  |
| Поправка, установленная оценщиком  | Мода = Медиана = Средняя арифметическая = Принятая поправка = |

***Задание 3***

Таблица – Процентные поправки к цене сопоставимого объекта

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Характеристики | Аналогичный объект | Поправки на независимой основе (+) | Поправки на кумулятивной основе (х) |
| 1 | Цена продажи | 200000 | - | - |
| 2 | Дата продажи | 6 месяца назад |  |  |
| 3 | Природное окружение | На 9% лучше, чем у объекта оценки |  |  |
| 4 | Удобства  | На 12% лучше, чем у объекта оценки |  |  |
| 5 | Состояние | На 4% хуже, чем у объекта оценки |  |  |
| 6 | Общая поправка | \* |  |  |
| 7 | Скорректированная стоимость сопоставимого объекта | \* |  |  |

***Контрольный вопрос:***

1/ Перечислить направления для осуществления проверки информации при сделки с объектом недвижимости.

2/ Перечислить этапы характеристики, которые влияют на стоимость сделки

***Преподаватель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Грибова И.Н.***