

Решение задач: Экономика недвижимости

ЗАДАНИЕ.

Необходимо оценить промышленное здание с железнодорожным подъездом (веткой), полностью огороженное, с одной загрузочной дверью. При анализе были выявлены следующие продажи:

1. Объект продан в этом году по цене 195 тыс. долл., имеет железнодорожную ветку;
2. Объект продан год назад за 180 тыс. долл., имеет железнодорожную ветку и две загрузочные двери;
3. Объект продан в этом году за 195 тыс долл., полностью огорожен.

Известно, что железнодорожная ветка стоит 1500 долл.; загрузочная дверь - 1000 долл.; ограждение - 5000 долл. Прирост стоимости составляет 5% в год.

РЕШЕНИЕ.

Таблица 1 – Расчёт стоимости объекта

Характеристика	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена, тыс. руб.	?	195 000	180 000	195 000
Цена, откорректированная на время		195 000	$180\,000 * 1,05 = 189\,000$	195 000
Ж/д ветка	есть	-	-	+ 1500
Загрузочная дверь	есть 1	+ 1000	- 1000	+ 1000
Ограждение	есть	+ 5000	+ 5000	-
Итого корректировок		+ 6000	+ 4000	+ 2500
Откорректированная цена		201 000	193 000	197 500

Установим весовые коэффициенты для объектов. Так как объект №2 имеет существенную поправку на время, то присвоим ему наименьший балл по 3-балльной системе – 1. Объект №3 имеет меньшую сумму корректировок, по сравнению с объектом №1, поэтому объекту №3 присвоим коэффициент 3, а объекту №1 – 2.

Рассчитаем средневзвешенную цену объекта:

Задача скачана с www.MatBuro.ru (еще много бесплатных примеров на сайте)

©МатБюро - Решение задач по математике, экономике, статистике

$$V_{cp.} = \frac{V_1 * k_1 + V_2 * k_2 + V_3 * k_3}{k_1 + k_2 + k_3} = \frac{201000 * 2 + 193000 * 1 + 197500 * 3}{2 + 1 + 3} = 197917 \text{ р.}$$