

Решение задач: Экономика недвижимости

ЗАДАНИЕ.

Требуется оценить объект недвижимости производственного назначения. С этой целью по сборникам УПВС определены прямые затраты на строительство здания-аналога и с помощью индекса цен на строительно-монтажные работы пересчитаны на дату оценки. В результате они составляют 900 руб. за 1 куб м расчетного объема здания. Оцениваемое здание имеет отличия от аналога, которые выражаются поправочным коэффициентом, равным 0,85. Косвенные затраты при строительстве зданий, подобных оцениваемому, составляют 7% от прямых затрат. Прибыль предпринимателя для рыночных условий, отражающих сложившийся на дату оценки инвестиционный климат в строительном секторе, составляет 18% от прямых затрат. Стоимость права аренды участка земли, на котором расположено здание, установлена в размере 850 тыс. руб.

Определить рыночную стоимость оцениваемого объекта, если его расчетный объем составляет 2900 куб. м, а накопленный износ - 26 %.

РЕШЕНИЕ.

$$V_R = 2900 \cdot 900 \cdot (1 + 0,07 + 0,18) = 3\,262\,500 \text{ руб.}$$

$$V_B = V_R - D = 3\,262\,500 \cdot (1 - 0,26) = 2\,414\,250 \text{ руб.}$$

$$V_O = V_B + V_L = 2\,414\,250 + 850\,000 = 3\,264\,250 \text{ руб.}$$