

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/kontrolnaya-rabota/442093>

**Тип работы:** Контрольная работа

**Предмет:** Экономика в недвижимости и в строительстве

Индивидуальное задание № 4 Оценка рыночной стоимости склада.

Индивидуальное задание № 5 Оценка рыночной стоимости здания затратным методом.

Индивидуальное задание №4

Объект оценки характеризуется следующими данными:

Арендная площадь  $1900 \times 0,65 = 1235 \text{ м}^2$

Обременение договором аренды-есть

Процент оплаты клиентом предстоящей сделки собственными средствами-100%

Качество и состояние конструкций - удовл.

Наличие парковки-нет

Наличие системы безопасности-нет

Размещение в здании известной фирмы-есть

\*Таблица – Характеристика объектов сравнения\*

1. В связи с тем, что объекты различаются по площади, проведем корректировку цен продажи  $1 \text{ м}^2$

№1.  $832000/1000 = 832 \text{ уе/м}^2$

№2.  $957000/1400 = 684 \text{ уе/м}^2$  №3.  $790000/1300 = 442 \text{ уе/м}^2$  №4.  $796000/1250 = 637 \text{ уе/м}^2$

2. Корректировка на обременение

Оцениваемый объект обременен, следовательно, корректируем объекты номер 1, 3 и 4.

№4.  $(\text{Рын.ар.плата} - \text{Контр.ар.плата}) \times \text{Кф}5 (T=2 \text{ года}, E=8\%) = (140 - 110) \times 1,78 = 53$

Скорректированные цены:

№1.  $832 - 53 = 779 \text{ уе/м}^2$

№2.  $684 \text{ уе/м}^2$

№3.  $442 - 53 = 389 \text{ уе/м}^2$

№4.  $637 - 53 = 584 \text{ уе/м}^2$

3. Корректировка на условия финансирования

Корректируем все объекты-аналоги, потому что все они были оплачены с привлечением заемных средств.

Объект-аналог №1:  $779 \times (1 - 0,25) - \text{PMT} \times \text{кф}5 = 188 - 188 \times 0,16008 \times 5,1316551 = -104$

Объект-аналог №2:  $684 \times (1 - 0,3) - \text{PMT} \times \text{кф}5 = 479 - 479 \times 0,16008 \times 5,1316551 = -86$

Объект-аналог №3:  $389 \times 0,25 - \text{PMT} \times \text{кф}5 = 292 - 292 \times 0,16008 \times 5,1316551 = -17$

Объект-аналог №4:  $584 \times 0,5 - \text{PMT} \times \text{кф}5 = 292 - 292 \times 0,16008 \times 5,1316551 = -77$

Скорректируем цены, оплата процентов по кредиту снижает привлекательность объекта, корректировка со знаком минус:

№1.  $779 - 104 = 675 \text{ уе/м}^2$

№2.  $684 - 86 = 598 \text{ уе/м}^2$

№3.  $389 - 17 = 372 \text{ уе/м}^2$

№4.  $584 - 77 = 507 \text{ уе/м}^2$

4. Корректировка на время совершения сделки

Цены росли, а значит корректировка проводится со знаком плюс.

№1.  $675 \times 0,02 \times 2 = +54$

№2.  $598 \text{ уе/м}^2$

$$\text{№}3.372 * 0.02 * 3 = +22$$

$$\text{№}4.507 * 0,02 * 8 = +81$$

$$\text{№}1.675 + 54 = 729 \text{ уе/м}^2 \quad \text{№}2.598 \text{ уе/м}^2$$

$$\text{№}3.372 + 22 = 394 \text{ уе/м}^2$$

$$\text{№}4.507 + 81 = 588 \text{ уе/м}^2$$

-

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://stuservis.ru/kontrolnaya-rabota/442093>