

Задание № 3

“Оценка рыночной стоимости склада”

Оценить рыночную стоимость склада, имеющего характеристики, приведенные в табл. В качестве характеристик объекта оценки используются: площадь объекта, качество автомобильного подъезда, количество телефонов и удаленность от железнодорожной станции.

При анализе рыночной информации были выявлены 4 объекта-аналога и данные для внесения корректировок.

Объект-аналог № 1. Склад площадью 10000 кв. м был продан 1 год назад за 60 тыс. рублей. Склад был оборудован 1 телефоном, имел плохой подъезд и располагался в том же районе, что и оцениваемый;

Объект-аналог № 2. Склад, площадью 16000 кв. м был продан 1 год 2 мес. назад за 100 тыс. рублей. Склад был оборудован 2 телефонами, имел хороший подъезд и располагался в 1 км от железнодорожной станции;

Объект-аналог № 3. Склад, площадью 12000 кв. м, был продан 3 мес. назад за 90 тыс. руб. Склад имел 3 телефона, хороший подъезд и располагался в 3 км от железнодорожной станции;

Объект-аналог № 4. Склад, площадью 14000 кв. м, был сдан в аренду за 8000 руб./год 4 мес. назад. Склад был оборудован 1 телефоном, имел плохой подъезд и располагался в том же районе, что и оцениваемый.

При анализе рыночной информации было выяснено, что:

1. Валовой рентный коэффициент по складам равен 12;
2. Каждый дополнительный телефон изменяет цену объектов на 1%;
3. Цены на склады выросли за последний год на 10%. До этого цены были стабильны;
4. Качество автомобильного подъезда изменяет цену складов на 5%;
5. Каждый километр удаления от железнодорожной станции снижает цену складов на 2%.

Варианты заданий

Таблица

Показатели	Варианты заданий							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Площадь, кв. м	9000	11000	13000	15000	14000	22000	19000	18000
Качество подъезда	Хор.	Плох.	Плох.	Хор.	Плох.	Хор.	Плох.	Хор.
Число телефонов	1	2	3	4	3	2	1	2
Удаленность от ж.д. станции, км	1	3	2	1	1	2	3	2

Продолж. табл.

Показатели	Варианты заданий							
	9	10	11	12	13	14	15	16
Площадь, кв. м	16000	15000	14500	13500	16500	17000	9000	7000
Качество подъезда	Плох.	Хор.	Хор.	Плох.	Хор.	Хор.	Плох.	Хор.
Число телефонов	2	4	1	2	3	2	3	1
Удаленность от ж.д. станции, км	2	3	1	3	1	2	3	1

Продолж. табл.

Показатели	Варианты заданий							
	17	18	19	20	21	22	23	24
Площадь, кв. м	8000	8500	12000	12500	19000	20500	18500	16000
Качество	Хор.	Хор.	Плох.	Плох.	Плох.	Хор.	Плох.	Хор.

подъезда								
Число телефонов	2	3	1	4	2	3	4	2
Удаленность от ж.д. станции, км	3	2	1	2	3	4	2	1

Продолж. табл.

Показатели	Варианты заданий							
	25	26	27	28	29	30	31	32
Площадь, кв. м	14000	15000	18000	10800	11000	10000	10500	14500
Качество подъезда	Хор.	Плох.	Хор.	Плох.	Хор.	Плох.	Плох.	Плох.
Число телефонов	3	4	3	2	2	2	4	1
Удаленность от ж.д. станции, км	2	3	1	2	3	1	3	2

Методические рекомендации по выполнению работы:

1. Вид корректировочной таблицы приводится в учебном пособии Коланьков С.В. Экономика недвижимости, стр. 280-281.
2. В первой строке корректировочной таблицы указываются цены продажи объектов-аналогов. Цена продажи объекта-аналога № 4 определяется путем умножения величины годовой арендной платы на ВРК.
3. Первой учитывается корректировка на время. После чего подводится промежуточный итог – делается запись “Итого скорректированная цена.” От этой цены рассчитываются все остальные корректировки. При этом промежуточные итоги не делаются.
4. Согласование результата оценки выполняется как среднеарифметическое из полученных цен объектов-аналогов.