

Решение задачи: Экономика недвижимости

ЗАДАНИЕ.

Два года назад был куплен участок под строительство индивидуального жилого дома за 20 000 долл. Дом был построен за 55 000 долл., но прекрасно вписался в среду, где соседние дома стоили от 80 000 долл. до 90 000 долл. Соседние дома сдавались в аренду по ставкам от 669 до 759 долларов в месяц соответственно, новый дом предполагалось сдать за 719 долл. в месяц. Через полгода после завершения строительства дома была изменена схема движения транспорта в этом районе, после чего улица стала менее привлекательной для проживания в односемейных домах. Продать дом по первоначальной рыночной стоимости не удалось и за 15 месяцев. Тогда дом был сдан в аренду за 644 долл. в месяц, что соответствовало арендным ставкам для аналогичных домов после изменения схемы движения.

Определить:

- 1) валовой рентный мультипликатор, соответствующий новому дому;
- 2) вероятную первоначальную рыночную стоимость дома;
- 3) величину потерн в стоимости дома из-за изменения маршрута движения транспорта.

РЕШЕНИЕ.

- 1) Рассчитаем валовой рентный мультипликатор на основе данных по сопоставимым коттеджам:

$$GRM_1 = 80\,000 : 669 = 119,58$$

$$GRM_2 = 90\,000 : 759 = 118,58$$

- 2) Определим среднее значение валового рентного мультипликатора:

$$\overline{GRM} = (119,58 + 118,58) : 2 = 119,08$$

- 3) Определим вероятную первоначальную рыночную стоимость дома:

$$V = 119,08 * 719 = 85\,618 \text{ долл.}$$

- 4) Рассчитаем величину потерн в стоимости дома из-за изменения маршрута движения транспорта:

$$v = (669 - 644 + 759 - 644) : 2 * 119,08 = 8\,335 \text{ долл.}$$