***Вариант IX***

*Задание 2*

Оценить стоимость нежилого помещения, по которому спрог-нозированы чистые операционные доходы в тыс. руб.: 1-й год – 700; 2-й – 1100; 3-й – 1300; 4-й – 900. В конце прогнозного периода (через 4 года) прогнозируется продажа объекта недвижимости за 4500 тыс. руб. Безрисковая ставка – 8%; премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%; премия за низкую ликвидность – 1,5%; премия за инвестиционный менеджмент – 1,5%.

*Задание 3*

*Решить задачи на тему «Финансовые расчеты с применением стандартных функций сложного процента»*

*3.1* Определить накопительную сумму через 6 лет. Сумма 10 000 депонируется под 10% с начислением в конце года.

*3.2* Рассчитать будущую стоимость платежей к концу 10 месяца, если платежи поступают ежемесячно в размере 5 000. Ставка дохода 11%.

*Задание 4*

Оцените сумму накопленного износа жилого объекта недвижимости с домом площадью 2 500 м2, используя затратный подход:

Таблица 1

|  |  |
| --- | --- |
| Стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты | 50 д.е./м2 |
| Стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м2 | 20 д.е./м2 |
| Стоимость воспроизводства всех сооружений во внутреннем дворике | 10 000 д.е. |
| Общий устранимый физический износ | 15 000 д.е. |
| Общий неустранимый физический износ | 7 000 д.е. |
| Общее устранимое функциональное устаревание (устаревшее оборудование ванных комнат) | 5 000 д.е. |
| Стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж | 55 000 д.е. |