

Вариант 1

Задача № 1

Решение:

Определение физического износа здания:

С учетом условного деления удельного веса стен и перегородок здания в соотношении 3 : 1:

№ п/п	Конструктивные элементы и инженерное оборудование	I_i	$\Phi_{ei}, \%$	$I_i\Phi_k/100$
1	Фундаменты	5	10	0,5
2	Стены	21	10	2,1
3	Перегородки	7	35	2,45
4	перекрытия	12	10	1,2
5	Кровля	3	35	1,05
6	Полы	6	35	2,1
7	Окна и двери	11	35	3,85
8	Отделка	16	35	5,6
9	Санитарно-техническое и электротехнические устройства	12	35	4,2
10	Прочие элементы	7	35	2,45
Итого:		100		25,5

Задача № 2

Решение:

а) $B = 800 * 0,2 = 160$ тыс. руб. Если убыток будет равен 100 тыс. руб., то денег мы не получим;

б) В случае, если 20% принимается от суммы ущерба, то $B = 600 - 600 * 0,2 = 480$ тыс. руб. – заплатит страховая компания, 120 – заплатим мы сами.

В случае, если 20% принимается от страховой суммы, то $B = 600 - 800 * 0,2 = 440$ тыс. руб. – заплатит страховая компания, 160 – заплатим мы сами.

Совокупная франшиза вычитается не в каждом конкретном случае, а по истечении действия договора.

Задача № 3

Решение:

Определим доход девелопера от аренды с учетом затрат на содержание и эксплуатацию помещения: $750 - 380 = 370$ руб. за кв. м. / мес.

Определим потенциальный доход по депозиту: $(59\,500\,000 * 0,039) / 12 = 193375$ руб. / мес.

Минимальный необходимый доход девелоперской компании от аренды будет равен: $193375 / 850 = 227,5$ руб. за кв. м. / мес. Таким образом, девелоперская компания при наступлении кризиса может уменьшить арендную ставку на 142,5 руб. или на 19 % с каждого квадратного метра. В результате минимальный размер арендной ставки для арендатора будет равен 607,5 руб. за кв. м.

Задача № 4

Решение:

$51,8/280 = 18,5\%$

Задача № 5

Решение:

1. Рассчитаем доходность инвестора в случае приобретения коммерческой недвижимости.

А) Доходность от сдачи недвижимости в аренду:

— Если средняя стоимость коммерческой недвижимости рассматривается как 75 000 руб. за кв. м., то тогда:

На имеющиеся средства приобретается помещение площадью, равной $5000\ 000 / 75\ 000 = 66,67$ кв. м. ежегодный доход от аренды будет составлять $(1200 - 280) * 66,67 = 61336,4$ руб. С учетом выплаты налогов прибыль инвестора от сдачи в аренду составит $61336,4 - (61336,4 * 0,13) = 53362,67$ руб.

— Если средняя стоимость коммерческой недвижимости рассматривается как 75 000 руб. за объект, то тогда:

На имеющиеся средства приобретаются помещения в количестве, равном $5000\ 000 / 75\ 000 = 66,67$ помещений. Таким образом, произвести дальнейшие расчеты не представляется возможным в виду отсутствия данных о количестве кв. м.

Б) доходность от роста стоимости недвижимости как актива:

После года сдачи недвижимости в аренду инвестор принимает решение о продаже объекта. Стоимость помещения на конец года составит: $75\ 000 * 1,09 * 66,67 = 5450272,5$ руб. Прибыль от продажи объекта составит $5450272,5 - 5000000 = 450272,5$ руб. С учетом корректировки на налоги: $450272,5 - (450272,5 * 0,13) = 391737,075$ руб.

Совокупная доходность от инвестирования в коммерческую недвижимость, скорректированная с учетом инфляции, получается $(53362,67 + 391737,075) / (1 + 0,4) = 427980,52$ руб.

2. Рассчитаем доходность инвестора в случае приобретения пакета акций.

Так как в условии задачи указана полная доходность акций в год, то доход инвестора от вложений в данный актив составит: $(5000000 + 1,125) - 5000000 = 625\ 000$ руб. С учетом уплаты налогов прибыль составит: $625\ 000 - (625\ 000 * 0,13) = 543750$ руб. Совокупная доходность от инвестирования в акции, скорректированная с учетом инфляции получается равной: $543750 / (1 + 0,04) = 522836,54$ руб.

Таким образом, в текущих условиях инвестору выгоднее вложить свободные средства в акции, они позволят получить больше на 22,16% (на 94856,02 руб.) прибыли.