

Вариант 1

Задача № 1

Определить физический износ и оценить техническое состояние трёхэтажного кирпичного жилого дома с износом несменяемых конструкций – 10 %, сменяемых – 35 % и удельными весами восстановительной стоимости отдельных конструктивных элементов здания (в %): фундаменты – 5, стены и перегородки – 28, перекрытия – 12, кровля – 3, полы – 6, проемы -11, отделочные – 16, внутренние санитарно-технические и электрические устройства – 12, прочие работы – 7. Расчет выполнить в табличной форме.

Задача № 2

Жилой дом, стоимостью 800 тыс. руб. застрахован с условной франшизой 20 %.

- определить стоимости минимального риска, который будет возмещен;
- определить сумму возмещения за риск, если ущерб составит 600 тыс. руб., а страховка с безусловной франшизой – 20 %.

Задача № 3

У девелоперской компании в управлении находится универсальное нежилое помещение на первом этаже жилого здания площадью 850 кв. м. Затраты на приобретение данного помещения составляют 59 500 000 руб. Ежемесячные затраты на содержание и ремонт помещения составляют 380 руб. на 1 кв. м. Средняя рыночная арендная ставка для данного типа недвижимости составляет 750 руб. за 1 кв. м в месяц. В случае наступления кризиса, по какой арендной ставке за 1 кв. м девелопер может сдавать помещение, чтобы средний месячный доход находился на уровне дохода от депозита, размещенного в банке? Ставку по депозиту примите равной 3,9 % в год.

Задача № 4

Определить общую ставку капитализации, если известна стоимость проданного объекта недвижимости $V = 280$ тыс. руб., чистый операционный доход ЧОД = 51,8 тыс. руб.

Задача № 5

Сравните среднюю доходность арендной недвижимости и доходности вложения активов в акции и сделайте выводы о целесообразности инвестирования в тот или иной инструмент. Срок инвестирования один год, после которого инвестор планирует выйти из всех приобретаемых активов. Объем доступных денежных средств 5 000 000 руб. Средняя стоимость коммерческой недвижимости 75 000 руб. Средняя рыночная арендная ставка составляет 1 200 руб. за кв. м / мес., затраты на содержание 1 кв. м составляют 280 руб. / мес., среднерыночный рост стоимости недвижимости 9 % в год, годовая инфляция составляет 4 %. Доходность акций составляет 12,5 % в год. Активы приобретаются физическим лицом, которым впоследствии уплачивается налог на доходы физических лиц, равный 13 % от совокупных полученных доходов.
