Задача 2

Для оценки левереджа находим показатели доходности:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Объект1 | Объект2 |
| Ставка доходности недвижимости | 1500/10 000=0,15 | 1500/10000=0,15 |
| Ставка дох собст капитала | (1500-700)/4000=0,2 | 1500-1000)/4000=0,125 |

Финансовый леверидж объекта 1 положительный, так как R < Rс.к., Финансовый леверидж объекта 2 отрицательный, так как R > Rс.к.

Задача 5

ЧОД = Ар \* S, (1)

где

ЧОД – величина годовой арендной платы за земельный участок, руб.;

Ар - ставка арендной платы за 1 кв.м. земельного участка, предоставленного в аренду для жилищного строительства, руб. в год;

S - площадь земельного участка, в кв.м.

Величина годовой платы аренды за 6 лет:

 6\*60\*(320+300)/2=111600

**расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка проводится по формуле:**

С = ЧОД / СК

С = ЧОД / СК = 11160/0,12=930000

Задача 3

Величина чистого операционного дохода (ЧОД) определяется, вычитая из годовой арендной платы всех расходов:

ЧОД = 2 100 000\*0,9524 – 259400 = 1740640

Определение ставки капитализации собственных средств (СК):

СК = 1740640 / 10 000 000 = 0,17 или 17%

Определение ипотечной постоянной:

Ипотечная постоянная = Ежегодные расходы на обслуживание долга / Величина ипотечного долга.

Ипотечный кредит составляет 60% от стоимости офисного здания:

10 000 000 \* 0,6 =6 000 000 у. е.

Ежегодные расходы на обслуживание долга определяются по формуле:

10 000 000 \*30\*0,12=36 000 000

Ипотечная постоянная =36000 000/6 000 000=6

Задача 1

Величина чистого операционного дохода (ЧОД) определяется, вычитая из годовой арендной платы всех расходов:

ЧОД = (1500-20)\*300 – 60 000 = 384 000

Денежные средства до налогообложения:

384 000-40 000=344 000

Ипотечная постоянная

Ипотечная постоянная = Ежегодные расходы на обслуживание долга / Величина ипотечного долга.

Ипотечный кредит составляет 75% от стоимости офисного здания:

90 000 \* 0,75 =67500

Ежегодные расходы на обслуживание долга определяются по формуле:

90 000 \*15\*0,08=108000

Ипотечная постоянная =108000/67500=1,6

Определение ставки капитализации собственных средств (СК):

СК = 384000 / 90 000 = 4,2 или 42%

Задача 4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Жилое | офис | пром |
| стоимость строительства | 7000\*200=1400000 | 5000\*250=1250000 | 8000\*150=1200000 |
| Доход, приходящийся на здание | 1400000\*0,23=322000 | 1250000\*0,22=275000 | 1200000\*0,24=288000 |
| Доход, приходящийся на землю | 2000\*0,2=400 | 2700\*0,5=540 | 1800\*0,2=360 |
| Общийц доход | 3220000+400=322400 | 275000+540=275540 | 288000+360=288360 |

Жилое –наиболее эффективное