

تمرین اول درس تامین مالی املاک و مستغلات

۱. یک دارایی را فرض کنید که امروز ۱۰۰۰ تومان هزینه دارد و در طی ۱۰ سال آینده در پایان هر سال پرداختی نقدی مشخصی دارد. اولین پرداختی برابر ۱۰۰ تومان است که با نرخ g از سال اول تا سال پنجم افزایش می‌یابد. پس از سال پنجم پرداختی‌ها در نرخ سال پنجم تا سال دهم ثابت می‌مانند. البته یک احتمالی p وجود دارد که هیچ پرداختی پس از سال پنجم انجام نشود.

ا. از نرم‌افزار اکسل استفاده کنید و نرخ بهره درونی IRR هر یک از برنامه‌های زیر را حساب کنید

i. نرخ رشد برابر ۲٪ و احتمال ورشکستگی برابر صفر (سرمایه‌گذاری پایه)

ii. نرخ رشد برابر ۵٪ و احتمال ورشکستگی برابر صفر

iii. نرخ رشد برابر صفر و احتمال ورشکستگی برابر صفر

iv. نرخ رشد برابر ۲٪ و احتمال ورشکستگی برابر ۵۰٪

v. نرخ رشد برابر ۲٪ و احتمال ورشکستگی برابر ۵۰٪ (در صورت ورشکستگی پس از چانه‌زنی با دوسال تاخیر

پرداختی‌ها شروع می‌شود تا سال دوازدهم)

ب. فرض کنید یک سرمایه‌گذار حاضر به سرمایه‌گذاری در این پروژه است، لکن در نظر دارد مدت قرارداد ۸ سال به جای ۱۰

سال باشد. بقیه قالب قرارداد به همان صورت گذشته است. اگر احتمال ورشکستگی برابر صفر باشد، نرخ رشد ۵ سال اول

باید چگونه باشد تا نرخ بازده درونی سرمایه‌گذار برابر حالت سرمایه‌گذاری پایه در بخش قبلی باشد.

۲. فرض کنید یک بسازبفروش و یا بانک در احداث یک پروژه مشارکت می‌کنند. ساخت پروژه ۱ میلیارد تومان هزینه دارد که ۱۰٪ از

هزینه اولیه پروژه توسط بسازبفروش تامین می‌شود. فرض کنید در سال اول کل کرایه دریافتی از مستاجرین برابر ۸٪ هزینه اولیه

احداث است و این کرایه با نرخ سالانه ۱۰٪ رشد می‌کند. همچنین فرض کنید که در انتهای سال پنجم (پس از دریافت اجاره‌ها)

ملک به قیمتی برابر ۱۰ برابر کرایه‌های جمع‌آوری شده در سال پنجم فروخته می‌شود.

قرارداد بین بسازبفروش و سرمایه‌گذار به شکل زیر است. در هر پرداختی بسازبفروش ۱۰٪ از کل پرداختی را دریافت می‌کند تا

زمانیکه نرخ بهره درونی بانک به ۱۰٪ سالانه برسد، بسازبفروش ۲۰٪ از باقیمانده پرداختی‌ها را دریافت می‌کند تا نرخ بهره درونی

بانک به ۱۵٪ برسد، در نهایت اگر بازده درونی بانک بیشتر از ۱۵٪ باشد مابقی پرداختی نصف نصف تقسیم می‌شود. میزان پرداختی

هر دوره و کل نرخ بهره درونی بسازبفروش و سرمایه‌گذار را حساب کنید.

۳. در فصل ششم کتاب صفحه ۱۰۹ تحلیلی از بازار مسکن در شهر آتلانتا ارائه شده است. این تحلیل را برای شهر تهران انجام دهید.

برخی از متغیرها ممکن است در دسترس نباشد (حداقل به صورت آمده در دسترس شما نباشد ولی در داده‌های خام سرشماری موجود

است) بهترین تخمین خود را ارائه دهید و از فرضیات خود دفاع کنید.