Вариант 18: Земельный участок (\*)

В компании имеется земельный участок земли общей площадью 500 соток.

Компания приобрела земельный участок в кризис за долги. Земельный участок располагается в довольно привлекательном месте, в черте крупного города, но по границе участка проходит шумная дорога и участок не обеспечен никакими коммуникациями. Земельный участок был оценен при переходе права собственности в $10 000 за сотку.

На этом этапе перед руководством компании стал вопрос: что делать с земельным участком. Существовало 2 приемлемые альтернативы:

1. Подержать участок и продать на следующий год, надеясь, что кризис минует за $14 000 за сотку. При этом издержки на содержание участка составили бы $1000 за сотку, а вероятность его продажи за эту цену составляла 40%. 50% - вероятность того, что земельный участок можно будет продать по $12500 за сотку и 10% - вероятность того, что земельный участок придется продать по цене ниже себестоимости за $9 000. Вариант перехода проекта на второй год просто не рассматривался, как неприемлемый для компании, так как у нее не было ресурсов на содержание участка более одного года.

2. Второй вариант заключался в том, что земельный участок нужно было размежевать на участки площадью 10 соток. При этом вставал вопрос оценки размежеванной сотки. Сотрудники отдела маркетинга предоставили следующий прогноз:

С вероятностью в 70% удастся продать за 2 года все земельные участки по цене 17 000 за сотку, с вероятностью 25% - 19 000 и с вероятностью 5% - 13 000. Компания не рассматривает возможность консервации проекта. Дополнительные затраты на межевание составят: 10% от всей площади на земли общего пользования; 400 000 – на коммуникации, так как в розницу продавать без коммуникаций сложно, 100 000 – непосредственно на услуги по межеванию, затраты на содержания земельных участков составят 1000/сотка, которая была в собственности на начало года.

1. По какому пути идти и какую максимальную прибыль можно получить?
2. Какой можно получить максимальный убыток? Какова вероятность такого исхода?