



**ООО фирма «ИНКОН-ЦЕНТР»
Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД»**

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА

**по инвестиционному проекту строительства 8-этажного жилого
дома в г. Днепропетровске по ул. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Проектоустроитель: ЗАО «XXXXXXXXXXXXXX»**

Генеральный директор
ООО фирмы «ИНКОН-ЦЕНТР»

Кудла Н.Д.

Директор департамента
экономического консалтинга
ООО фирмы «ИНКОН-ЦЕНТР»

Галасюк В.В. (мл.)

**Днепропетровск
XX.XX.2007 г.**

Содержание

Описание проекта.....	2
Перспективы развития рынка недвижимости Днепропетровска.....	3
Интегральная финансовая модель проекта.....	12
Комментарии к интегральной финансовой модели проекта.....	13
Диаграммы, иллюстрирующие финансово-экономические параметры проекта.....	17
Выводы.....	20



Описание проекта

Инвестиционный проект предполагает строительство 8-этажного¹ жилого дома бизнес-класса по ул. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Жовтневый район, ж/м Победа г.Днепропетровска), с последующей реализацией квартир и парковочных мест после завершения строительства и сдачи объекта.

Проект предполагает:

- ✚ Расположение в престижном спальном районе города с отличной транспортной и социальной инфраструктурой.
- ✚ Улучшенную планировку квартир (минимальная площадь 1-комнатной квартиры – 64 м²).
- ✚ Значительный удельный вес помещений нежилого назначения (кухни, ванной, гардеробной и т.п.), что характерно для жилья бизнес-класса.
- ✚ Панорамное остекление и применение утепленных вентилируемых фасадов здания.
- ✚ Наличие благоустроенной прилегающей территории со специально оборудованными местами отдыха (в т.ч. детской и спорт площадок).
- ✚ Наличие подземного паркинга для автомобилей жильцов и парковочных мест на прилегающей территории.

Отдельные характеристики объекта

Площадь отведенного участка	0,566 Га
Площадь застройки	1562 м ²
Общая площадь здания	10949 м ²
Количество квартир	80 шт.
Общая площадь квартир	9200 м ²
Площадь квартир, подлежащая бесплатной передаче собственнику участка	284,5 м ²
Площадь квартир, подлежащих реализации	8915,5 м ²
Количество парковочных мест подземного паркинга, подлежащих реализации	28

¹ Увеличение этажности с 6 до 8 этажей определено в соответствии с Разрешением на выполнение строительных работ, выданным инспекцией Госархстройконтроля от 16.05.2007 г. и зарегистрированным под номером № 167/2007, но проект требует доработки и повторной экспертизы.



Перспективы развития рынка недвижимости Днепропетровска

Днепропетровск, являясь своеобразной промышленно-финансовой столицей Украины, традиционно занимает лидирующие позиции в TOP-5 наиболее инвестиционно-привлекательных мегаполисов страны, что обуславливает повышенный инвестиционный потенциал его рынка недвижимости.

На протяжении ряда лет рынок жилой недвижимости Днепропетровска демонстрировал бурный рост цен, как во вторичном, так и в первичном сегментах. На фоне текущей краткосрочной стагнации рынка (которая вероятно в значительной степени обусловлена и фактором сезонности – летом цены замирают или даже несколько снижаются), эксперты оценивают перспективы развития рынка неоднозначно.

Наиболее правдоподобными сценариями развития рынка жилой недвижимости являются:

- 1) Сценарий перехода от краткосрочной летней стагнации к стабилизации темпов прироста цен на уровне 5-10% в год в среднесрочной (в ближайшие 2-3 года) перспективе.
- 2) Сценарий перехода от краткосрочной летней стагнации к возобновлению прироста цен на уровне 15-25% в год (с тенденцией к замедлению роста), что значительно ниже фактических темпов прироста цен, наблюдаемых в прошлые годы (30-50% в год и даже более), но выше текущих консервативных прогнозов (прирост 5-10% в год).

Какой из указанных сценариев возобладает в действительности зависит от ряда фундаментальных факторов, основные из которых перечислены ниже.

Предпосылки роста цен на недвижимость Днепропетровска:

- ✚ Активная экспансия в Украину зарубежного банковского капитала и развитие ипотечных программ, открывающих доступ даже к довольно дорогому жилью новым все новым слоям населения.
- ✚ Возможное присвоение Украине нового инвестиционного рейтинга международными агентствами в ближайшее время после выборов 2007 года.



- ✚ Вероятное вступление Украины в ВТО после выборов 2007 года.
- ✚ Повышение интереса к украинской недвижимости в качестве инвестиционного актива со стороны зарубежных инвесторов, в том числе в связи со снижением доходности на развитых мировых рынках.
- ✚ Развитие инфраструктуры инвестирования в недвижимость в Украине и регионе (появление различных финансовых институтов, ориентированных на инвестиции в недвижимость и т.д.).
- ✚ Активизация развития региональной экономики, обусловленная влиянием экспортной компоненты на фоне вероятной либерализации внешней торговли после вступления Украины в ВТО.
- ✚ Приход в регион национальных инвесторов, в глазах которых столичный рынок отчасти утрачивает инвестиционную привлекательность.
- ✚ Продолжение заметного роста благосостояния топ-менеджеров и ведущих специалистов региона, реально повышающее платежеспособный спрос на объекты недвижимости (косвенной оценкой уровня платежеспособного спроса может служить количество автомобилей высокой ценовой категории (свыше \$40-60 тыс.)).
- ✚ Рост стремления населения инвестировать в недвижимость в целях защиты от инфляции и курсовой нестабильности ведущих валют, как за счет собственных сбережений, так и за счет использования ипотеки.
- ✚ Проведение в Днепропетровске (наряду с Киевом, Львовом и Донецком) матчей в рамках Евро-2012, являющееся как реальным (за счет привлечения новых инвестиций в регион), так и спекулятивным катализатором роста цен на недвижимость в ближайшие годы.
- ✚ Даже с учетом стремительного роста прямых иностранных инвестиций в Украину в 2005-2006 годах, их текущий уровень в расчете на душу населения (менее \$400) практически на порядок ниже, чем в других европейских странах (в Польше - \$2422, в Италии - \$3782, в Германии - \$6100), что свидетельствует о потенциале удорожания украинской недвижимости в долгосрочной перспективе на фоне ускорения экспансии зарубежного капитала при принятии евроатлантического вектора развития.



- ✚ Сравнительно низкое предложение качественного нового жилья бизнес-класса на фоне значительно более высокого уровня развития в городе сегмента коммерческой недвижимости.

Предпосылки возможного снижения цен на недвижимость Днепропетровска:

- ✚ «Перегрев» рыночной конъюнктуры, способный повлечь ощутимую ценовую коррекцию, которая может вызвать панику среди населения и повлечь бум неплатежей по ипотеке, способствуя резкому снижению уровня цен на недвижимость.
- ✚ Политическая нестабильность в стране и регионе в случае «неудачного» проведения выборов.
- ✚ Возможное ухудшение конъюнктуры мирового рынка металлургической продукции (на фоне особого укрепления на мировой металлургической арене таких игроков как Китай, Индия, и др. в силу значительной зависимости национальной и региональной экономики от экспортной компоненты по данной товарной группе – металлургическая отрасль дает Украине около 40% экспорта и формирует порядка 25% ВВП).
- ✚ Массовое снижение благосостояния населения в случае перерастания политической нестабильности в экономический кризис.

Ценовой прогноз для различных сценариев развития рынка жилой недвижимости Днепропетровска в ближайшие годы

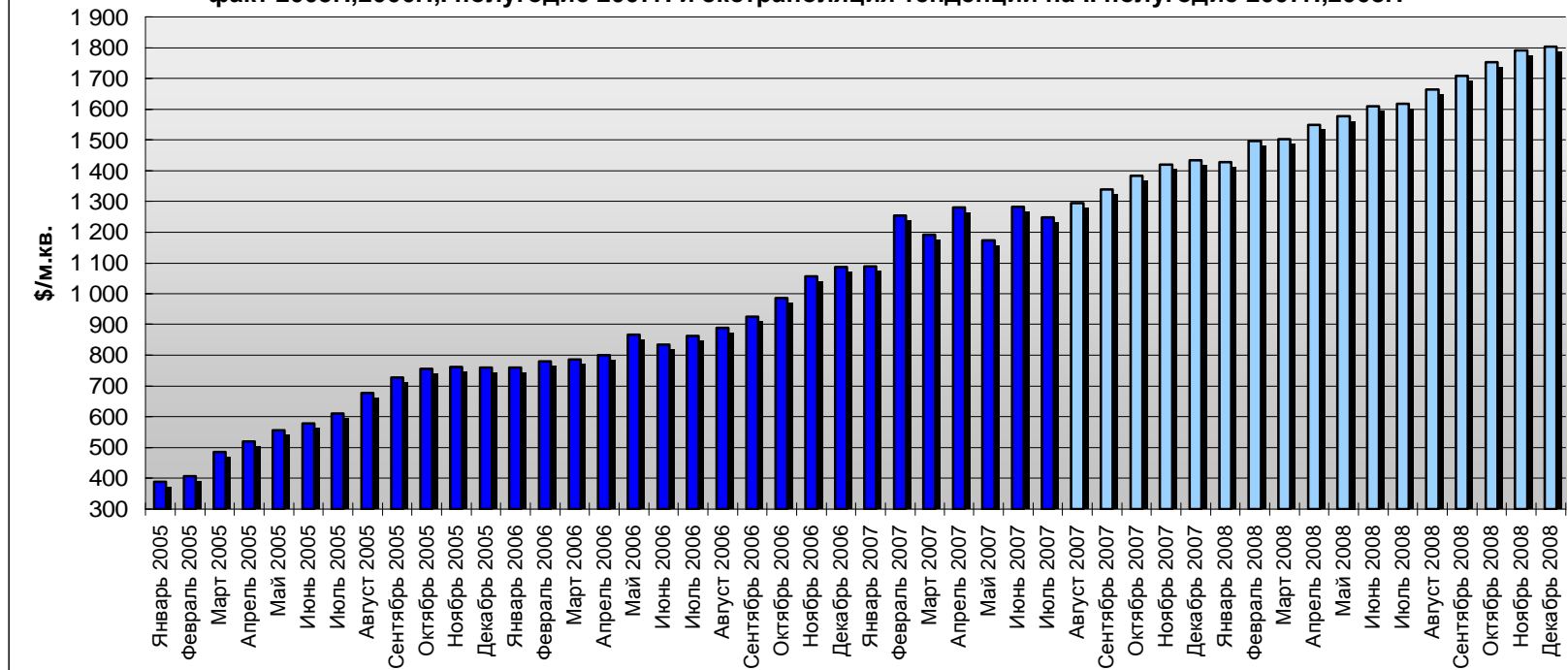
Второй сценарий развития рынка (продолжение заметного роста цен с замедляющимися темпами) может быть проиллюстрирован путем экстраполяции тенденций, сложившихся в предыдущие годы. В качестве информационной основы использованы данные Аналитического центра Департамента экономического консалтинга ООО «ИНКОН-ЦЕНТР» (осуществляет информационно-аналитическую поддержку функционирования Интернет-модуля gQuickDecision на www.galasyuk.com).



Среднегодовой рост цен на квартиры в Днепропетровске, \$/м²

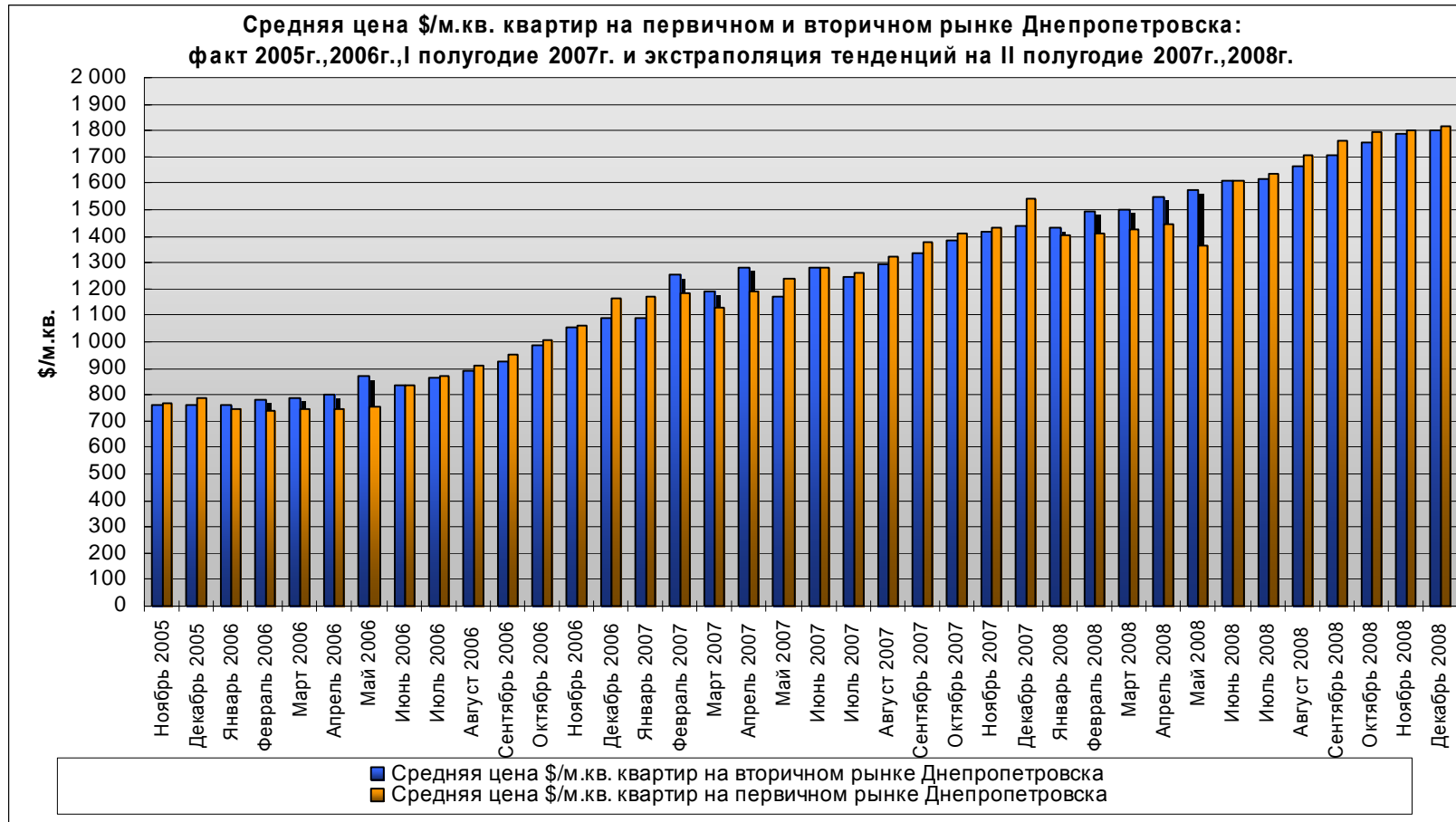
Сегменты	2005	2006	2007 (экстраполяция тенденций)	2008 (экстраполяция тенденций)
Первичный рынок	-	148%	132%	118%
Вторичный рынок	196%	143%	132%	126%

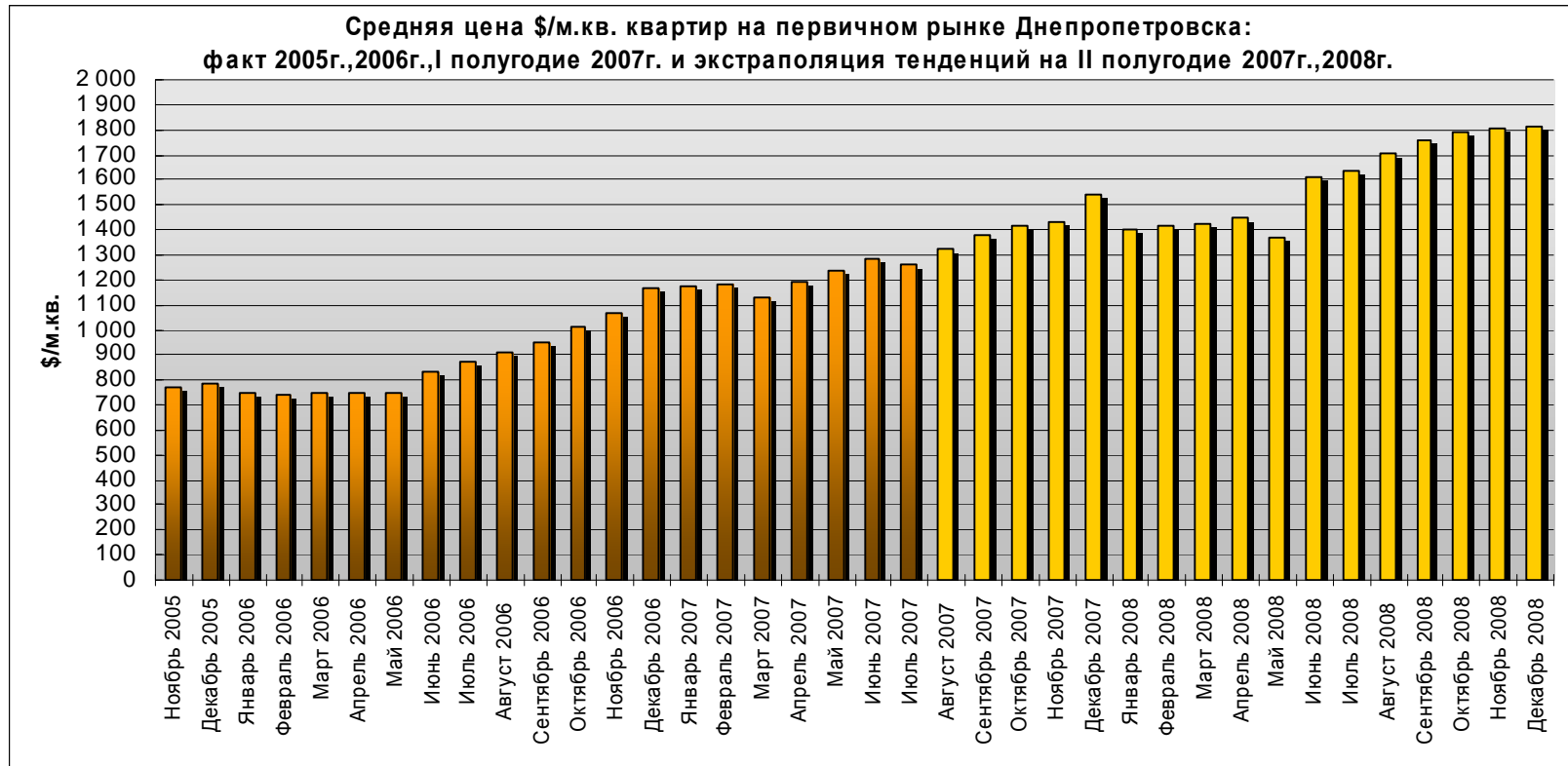
Средняя цена \$/м.кв. квартир на вторичном рынке Днепропетровска:
факт 2005г., 2006г., I полугодие 2007г. и экстраполяция тенденций на II полугодие 2007г., 2008г.



ООО фирма «ИНКОН-ЦЕНТР»
Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД»
Украина, 49044, г. Днепропетровск, ул. Гоголя, 15а, тел./факс: (056) 370-19-76, 377-33-98, (0562) 47-16-36
Web-site: www.galasyuk.com; e-mail: vv@galasyuk.com, vit@galasyuk.com, vit@inkon.dnepr.net

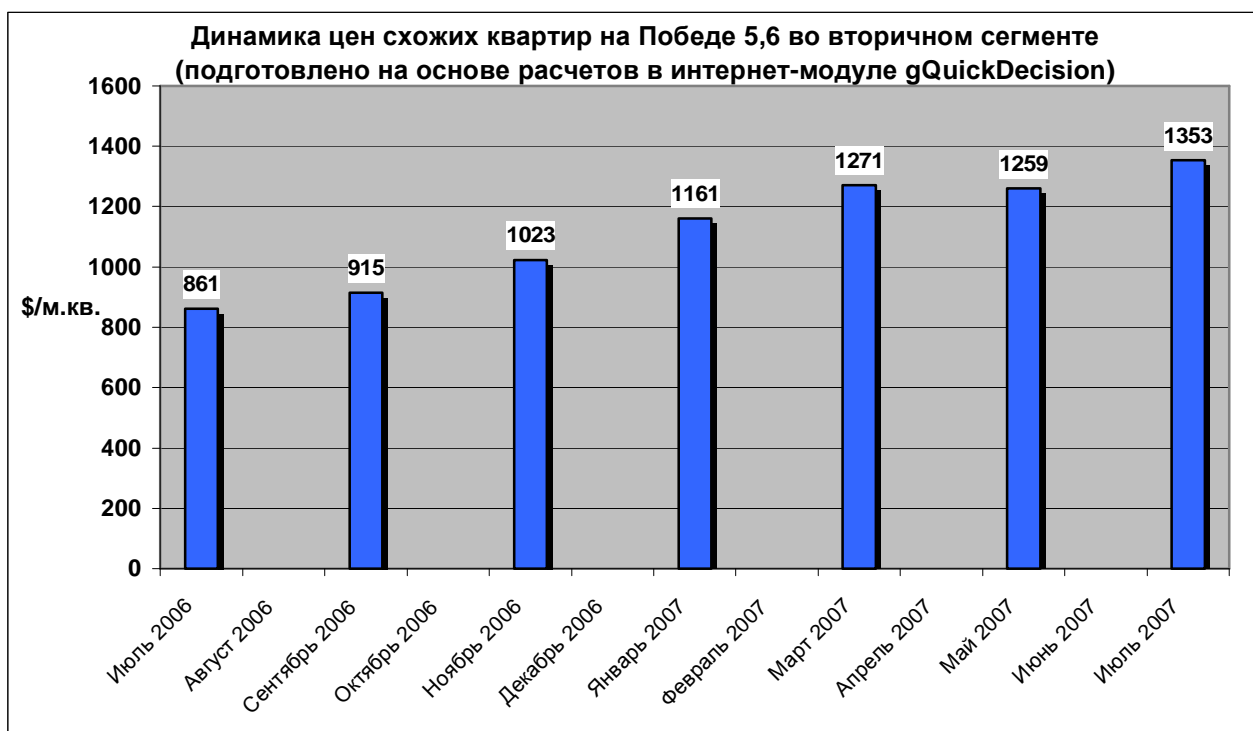






Вышеприведенные результаты экстраполяции тенденций, сложившихся во вторичном и первичном сегментах рынка жилой недвижимости Днепропетровска в предыдущие годы, предполагают достижение к началу III квартала 2008 года (запланированное в интегральной финансовой модели начало продаж квартир объекта инвестирования) среднего уровня цен в первичном сегменте порядка 1600 у.е./м² с последующим ростом к концу 2008 года примерно до 1800 у.е./м².

При этом первый сценарий развития рынка (снижение темпов прироста цен до 5-10% в год) предполагает достижение к началу III квартала 2008 года среднего уровня цен в первичном сегменте порядка 1400 у.е./м² (при 10% годовом приросте) с последующим ростом к концу 2008 года примерно до 1500 у.е./м². Данный сценарий может рассматриваться как весьма консервативный, поскольку уже на текущий момент цены схожих по базовым параметрам объектов вторичного рынка на ж/м Победа 5,6 достигли \$1353/м² (рассчитано в системе определения вероятных рыночных цен квартир GSPA-A Интернет-модуля gQuickDecision на www.galasyuk.com). Указанный микрорайон является одним из наиболее дорогих среди всех спальных микрорайонов города – средняя цена 1 м² квартир на текущий момент в нем достигла 1449 \$/м² при средней по городу 1387 \$/м².



С учетом изложенного, считаем возможным рассматривать для III-IV кварталов 2008 года ценовой диапазон первичного сегмента рынка жилой недвижимости Днепропетровска для среднего уровня привлекательности расположения от 1400 у.е./м² до 1800 у.е./м² как наиболее правдоподобный. Среднее значение данного диапазона на уровне 1600 у.е./м², на наш взгляд, применительно к ж/м Победа-5,6, являющемуся микрорайоном повышенной привлекательности, подлежит корректировке в сторону повышения путем умножения на коэффициент отношения текущего среднего уровня цен квартир на вторичном рынке в данном микрорайоне к среднегородскому уровню ($1449 \$/\text{м}^2 / 1387 \$/\text{м}^2 = 1,05$). Полученный результат 1680 $\$/\text{м}^2$ может рассматриваться как нейтральная прогнозная оценка для II полугодия 2008 года, которая подлежит последующей корректировке на возможные риски недополучения доходов в рамках интегральной финансовой модели проекта. Правдоподобность такого ценового прогноза косвенно подтверждается и текущим ценовым срезом первичного и вторичного сегментов рынка жилой недвижимости г. Днепропетровска.

Ценовой срез первичного сегмента рынка квартир Днепропетровска

Застройщик	Объект	Адрес	Цена 1м ² , у.е.
АОЗТ "НПО "Созидатель"	Жилой дом	ул. Кедрина	1129
	Жилой дом	пр. Г. "Правда"	1097
	Жилой дом	ул. Тополиная	1067
"Alef-Estate"	МОСТ-сити-центр	ул. Коцюбинского	2400
СК "Консоль"	Статус	ул. Литейная	1400-1800
	Континент	пр. Карла Маркса, 34-36	1800
СГ "Магнезит и Ко"	Магнат КМ	пр. Карла Маркса, 5	2300-2600
ООО "Механика"	Жилой дом	ул. Гусенко	2250-2350
Корпорация "Перспектива"	Башня	ул. Дзержинского	2700
	Империал Палас	ул. Дзержинского	2400
	Этуаль	ул. Дзержинского	2900
ООО "ИСК XXI ВЕК"	Жилой дом	ул. Г. Сталинграда	980
	Жилой дом	ж/м Фрунзенский	970
ООО "Ависта-Трейдиг"	Жилой дом	пр. Кирова, 23	1076
ООО "Жилстройинвест"	"Георгиевский"	ул. Временная	1000
ООО "Градостроитель"	Жилой дом	пр. Мира, 3	1000
	Жилой дом	бул. Рубиновый	1109
ООО "Правильная компания"	"Новая Победа"	бул. Славы	1139
Корпорация "МСК"	Олимпик-2	пр. Правды	1100
СК "Приоритет"	Жилой дом	ул. Малиновского	1200
ООО "ПКФ Будивел"	Жилой дом	ул. Электрическая, 30а, ж/м Приднепровск	1200



Ценовой срез вторичного сегмента рынка квартир Днепропетровска

Зона (микрорайон)	Средняя цена \$/м ²
12 Квартал	1 128
Березинка	1 051
Г.Сталинграда	1 264
Гагарина	1 459
Западный	1 005
Кирова верх	1 476
Кирова низ	1 473
Кирова середина	1 288
Клинчик	946
Клочко б	1 132
Коммунар	1 164
Красный Камень	1 150
Левобережный-1	1 351
Левобережный-2	1 188
Левобережный-3	1 209
Нагорный	2 138
Парус-1	1 259
Парус-2	1 131
Петровского	1 021
Победа 1-4	1 478
Победа 5,6	1 449
Подстанция	1 382
Пр. Правды (начало)	1 321
Пр.Правды	1 248
Приднепровский	1 105
Рабочая верх	1 222
Рабочая низ	1 441
Рабочая середина	1 351
Северный	1 040
Сокол	1 162
Солнечный	1 398
Титова	1 300
Тополь	1 211
Фрунзенский	1 137
Центр	1 950
Юбилейный	1 158



Интегральная финансовая модель проекта

Показатели проекта	III квартал 2007	IV квартал 2007	I квартал 2008	II квартал 2008	III квартал 2008	IV квартал 2008	Итого	№ ком- мент.
Реализация квартир объекта, м.кв.					4 458	4 458	8 916	1
Прогнозируемая средняя цена реализации 1 м.кв. квартир объекта, тыс. у.е.					1,68	1,68		2
Реализация парковочных мест, шт.					14	14	28	3
Прогнозируемая средняя цена реализации 1 парковочного места, тыс. у.е.					25	25		4
Реализация неиспользуемых мощностей электроподстанции, тыс. у.е.					445			5
Прогнозируемые доходы проекта, тыс. у.е.					8 285	7 839	16 124	6
Приведенная (на начало прогнозного периода) стоимость прогнозируемых доходов проекта, тыс. у.е.					7 323	6 760		7
Возможное отклонение фактических доходов от прогнозируемых, %					-10%	-10%		8
Параметр учета риска по доходам λ_{g+}					0,40	0,40		9
<i>Скорректированные на риск прогнозируемые доходы проекта, тыс. у.е.</i>					7 788	7 369	15 157	10
<i>Приведенная (на начало прогнозного периода) стоимость скорректированных на риск прогнозируемых доходов проекта, тыс. у.е.</i>					6 883	6 354		7
Прогнозируемые затраты проекта, тыс. у.е.	-3 069	-1 881	-1 782	-1 267			-8 000	11
Приведенная (на начало прогнозного периода) стоимость прогнозируемых затрат проекта, тыс. у.е.	-2 994	-1 791	-1 655	-1 148				7
Возможное отклонение фактических затрат от прогнозируемых, %	10%	10%	10%	10%				12
Параметр учета риска по затратам λ_{g-}	0,60	0,60	0,60	0,60				13
<i>Скорректированные на риск прогнозируемые затраты проекта, тыс. у.е.</i>	-3 253	-1 994	-1 889	-1 343			-8 480	14
<i>Приведенная (на начало прогнозного периода) стоимость скорректированных на риск прогнозируемых затрат проекта, тыс. у.е.</i>	-3 174	-1 898	-1 754	-1 217				7
Прогнозируемый чистый денежный поток проекта, тыс. у.е.	-3 069	-1 881	-1 782	-1 267	8 285	7 839	8 124,19	15
<i>Скорректированный на риск прогнозируемый чистый денежный поток проекта, тыс. у.е.</i>	-3 253	-1 994	-1 889	-1 343	7 788	7 369	6 676,74	16
NPV проекта без учета рисков, тыс. у.е.	6 494	9 726	11 850	13 929	15 544	7 648		17
NPV проекта с учетом рисков, тыс. у.е.	5 194	8 577	10 786	12 945	14 612	7 189		18



Комментарии к интегральной финансовой модели проекта

№1. Хотя проектостроитель планирует реализовать все 80 квартир объекта инвестирования в течении II-III квартала 2008 года (осуществив строительство за 9 мес.), исходя из принципа разумной осторожности оценок, мы использовали в интегральной финансовой модели 6-месячный период реализации квартир объекта (III-IV кварталы 2008 года), допуская 12-месячный период строительства, а также приняли допущение о равномерной реализации площадей объекта инвестирования на протяжении указанного полугодия.

№2. См. обоснование в разделе «Перспективы развития рынка недвижимости Днепропетровска».

№3. Подход аналогичен изложенному в комментарии №1.

№4. Текущая цена 1 парковочного места в жилом доме «МОСТ-Сити-Центр» составляет 40 тыс.у.е.

№5. Реализация инвестиционного проекта предусматривает строительство подстанции на 3200 кВт стоимостью порядка 500 тыс. у.е., из которых для целей непосредственного использования в рамках проекта необходимо не более 350 кВт. Проектостроитель планирует реализовать избыточные мощности (89%) застройщикам, осуществляющим аналогичные проекты в микрорайоне.

№6. Прогнозируемые доходы проекта включают в себя доходы от реализации квартир, парковочных мест и избыточной мощности подстанции.

№7. При дисконтировании прогнозируемых денежных потоков использована безрисковая номинальная (не очищенная от инфляционной компоненты) ставка дисконтирования на уровне 10%, отражающая альтернативные издержки инвестирования. Премии за риск не предусмотрены, поскольку риски недополучения доходов и перерасходования инвестиционных ресурсов учтены в явном виде в прогнозе соответствующих денежных потоков в сумме 1447 тыс.у.е. (в результате прогноз суммарного чистого денежный потока проекта был уменьшен с 8 124 тыс. у.е. до 6 676 тыс. у.е. – см. комментарии №№9-10 и №№13-14.



№8. Отклонение доходов проекта на 10% в меньшую сторону возможно в случае снижения цены реализации квартир с \$1680/м² до \$1512/м² и снижения цены продажи парковочных мест с \$25000/место до \$22500/место.

№9. Параметр учета рисков по доходам λ_{g+} оценен экспертным путем на умеренно-пессимистическом уровне 0,4 (предельно оптимистический уровень: $\lambda_{g+}=1$, предельно пессимистический: $\lambda_{g+}=0$).

Данный параметр позволяет учитывать риски связанные с тем, что фактические доходы проекта окажутся меньше запланированных. Учет рисков производится с использованием «золотой формулы CCF» в рамках интервальной модели неопределенности:

$$V = \sum_{t=0}^N \frac{CCF_{\max}^+ \cdot \lambda_g^+ + CCF_{\min}^+ \cdot (1 - \lambda_g^+)}{(1+r)^t} - \sum_{t=0}^N \frac{CCF_{\max}^- \cdot \lambda_g^- + CCF_{\min}^- \cdot (1 - \lambda_g^-)}{(1+r)^t}$$

$$\lambda_g^+ < 0,5$$

$$\lambda_g^- > 0,5$$

где:

V – стоимость;

t – порядковый номер года;

N – продолжительность периода прогнозирования, лет;

r – годовая «безрисковая» ставка дисконта;

CCF_{\max}^+ и CCF_{\min}^+ – наибольшее и наименьшее значения положительного условно-денежного потока, ожидаемого в соответствующий год t;

λ_g^+ – параметр, предназначенный для учета экономических рисков, связанных с положительными условно-денежными потоками («риск недополучить»);

CCF_{\max}^- и CCF_{\min}^- – наибольшее и наименьшее значения (по абсолютной величине) отрицательного условно-денежного потока, ожидаемого в соответствующий год t;

λ_g^- – параметр, предназначенный для учета экономических рисков, связанных с отрицательными условно-денежными потоками («риск переплатить»).

Более подробная информация о данной модели учета рисков на www.galasyuk.com и <http://appraiser.ru/default.aspx?SectionId=185&Id=2682>.

№10. В результате учета рисков по доходам проекта с применением подхода, указанного в комментарии №9, прогноз совокупных доходов проекта снижен на 967 тыс. у.е.

№11. В качестве основы использован график финансирования работ по строительству объекта. Расчетная величина удельных затрат на 1 м² общей площади здания в рассматриваемом инвестиционном проекте, в соответствии с указанным графиком, составляет \$731/м².

При этом, например, руководитель девелоперской компании «МС-Инвест» Михаил Жоголев сообщает, что себестоимость 1 м² их дома на

Троещине составляет 3980 грн. (около \$790) со всеми отчислениями, а в Одессе – 4125 грн. (около \$815)². Генеральный директор компании «Градострой» Виктор Власов отмечает, что реальные затраты застройщиков на 1 м² жилья, отвечающего современным требованиям и имеющего соответствующую инфраструктуру и паркинг, колеблются в пределах \$800 в спальных районах Киева³.

Прогнозный среднегодовой показатель опосредованной стоимости строительства жилья в Днепропетровске в 2007 году по данным Минстроя Украины составляет 3330 грн./м² (\$700/м²). Ожидается что данный показатель по 2008 году составит порядка 3900 грн./м² (\$770/м²).

Таким образом, предусмотренные проектом затраты на сооружение объекта инвестирования можно рассматривать в качестве правдоподобного ориентира (после учета рисков он приобретает более консервативный характер – см. комментарии №№13-14).

№12. Отклонение затрат проекта на 10% в большую сторону возможно в результате роста себестоимости объекта с \$731/м² до \$804/м² из-за непредвиденного удорожания стройматериалов или возникновения других непредвиденных обстоятельств. Величина возможного отклонения принята на основе опыта проведения инвестиционных экспертиз и рекомендаций UNIDO (организация ООН по промышленному развитию).

№13. Параметр учета рисков по затратам λ_g оценен экспертным путем на умеренно-пессимистическом уровне 0,6 (предельно оптимистический уровень: $\lambda_g=0$, предельно пессимистический: $\lambda_g=1$).

Данный параметр позволяет учитывать риски связанные с тем, что фактические затраты проекта окажутся больше запланированных. Учет рисков производится с использованием «золотой формулы CCF» в рамках интервальной модели неопределенности (см. www.galasyuk.com, <http://appraiser.ru/default.aspx?SectionId=185&Id=2682>).

² См. http://bin.com.ua/templates/analitic_article.shtml?id=50786

³ См. <http://job.ukr.net/news/2007/01/30/5150/>

№14. В результате учета рисков по затратам проекта с применением подхода, указанного в комментарии №13, прогноз совокупных затрат проекта увеличен на 480 тыс. у.е.

№15. Рассчитан как разность между прогнозируемыми доходами и затратами проекта без учета рисков.

№16. Рассчитан как разность между прогнозируемыми доходами и затратами проекта с учетом рисков.

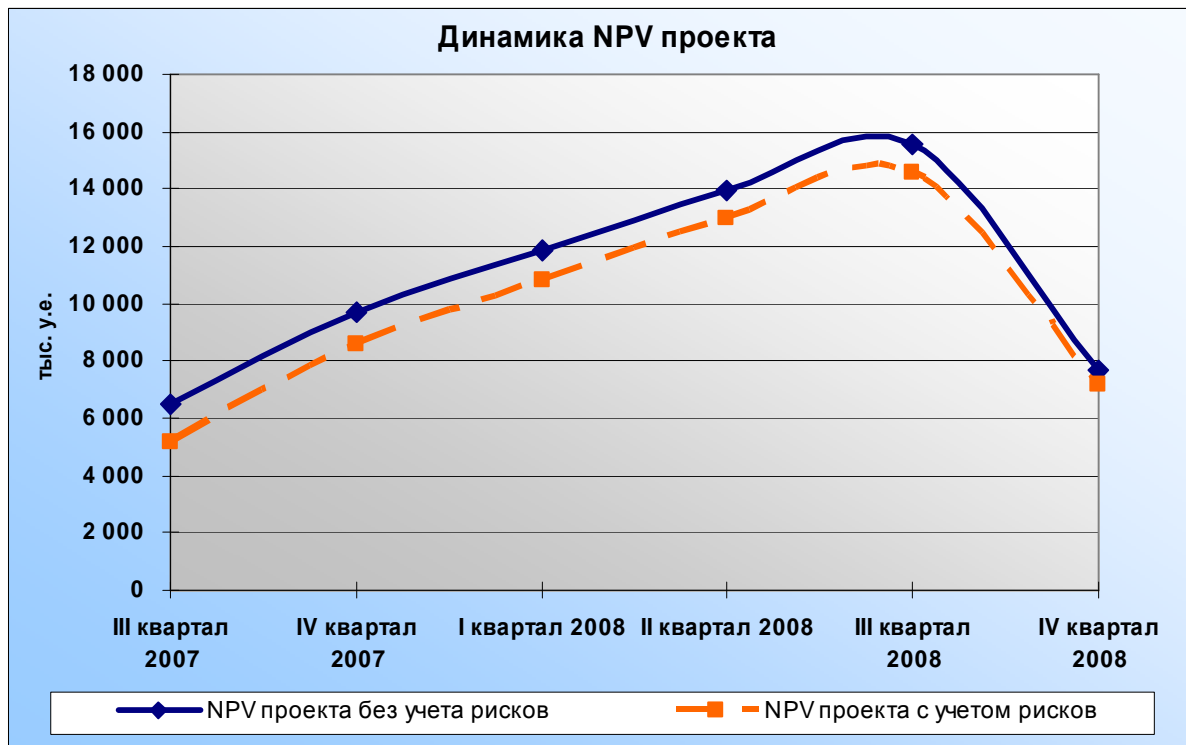
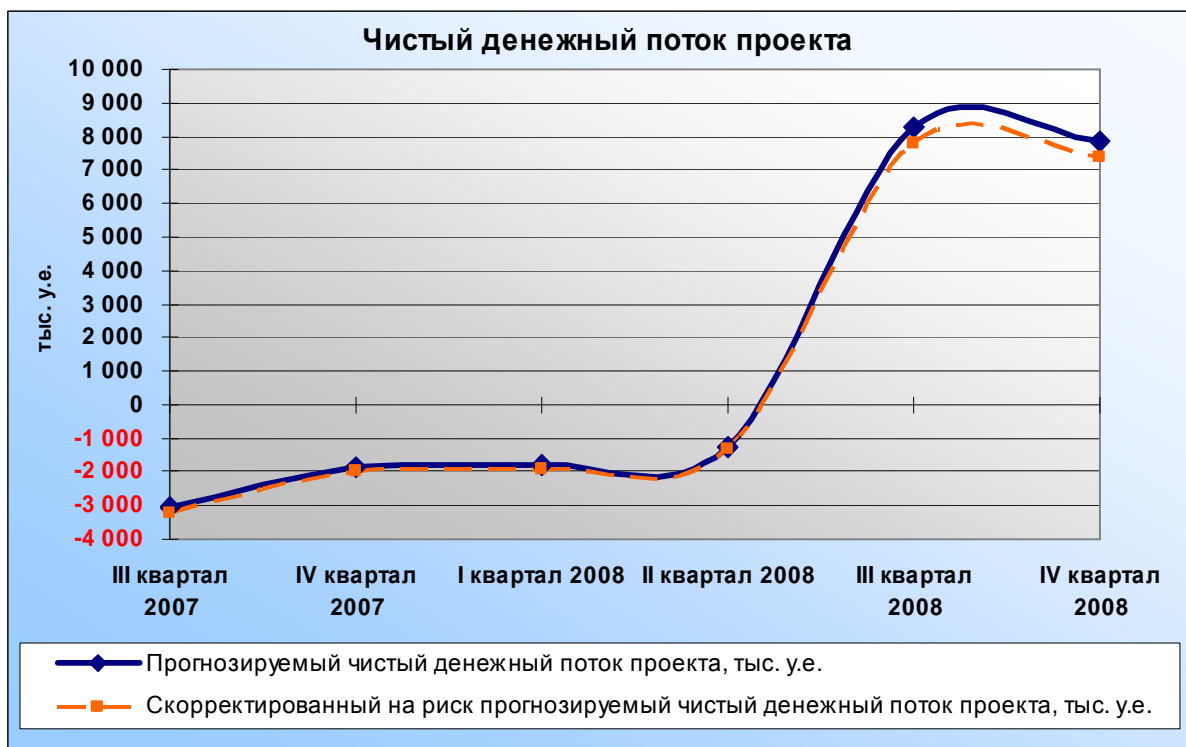
В результате учета рисков по доходам и по затратам проекта с применением подходов, указанных в комментариях №9 и №13, совокупные риски по проекту учтены в сумме (без учета дисконтирования) 1447 тыс. у.е.

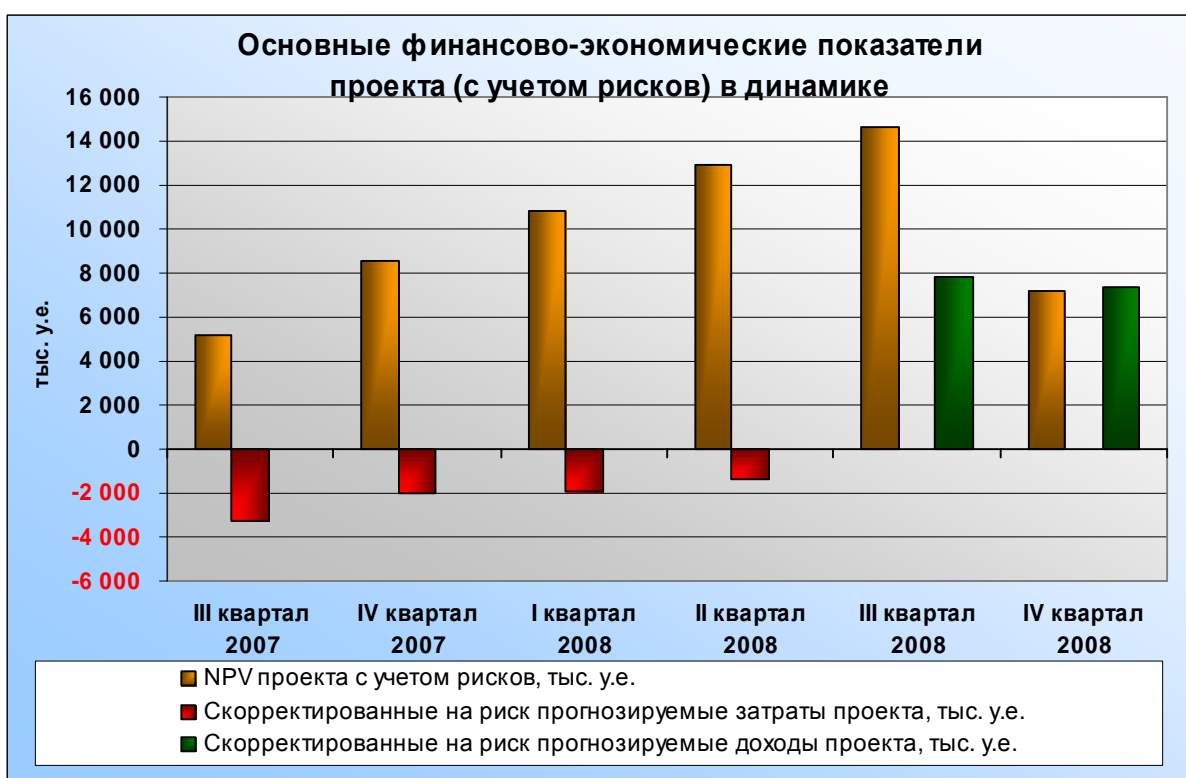
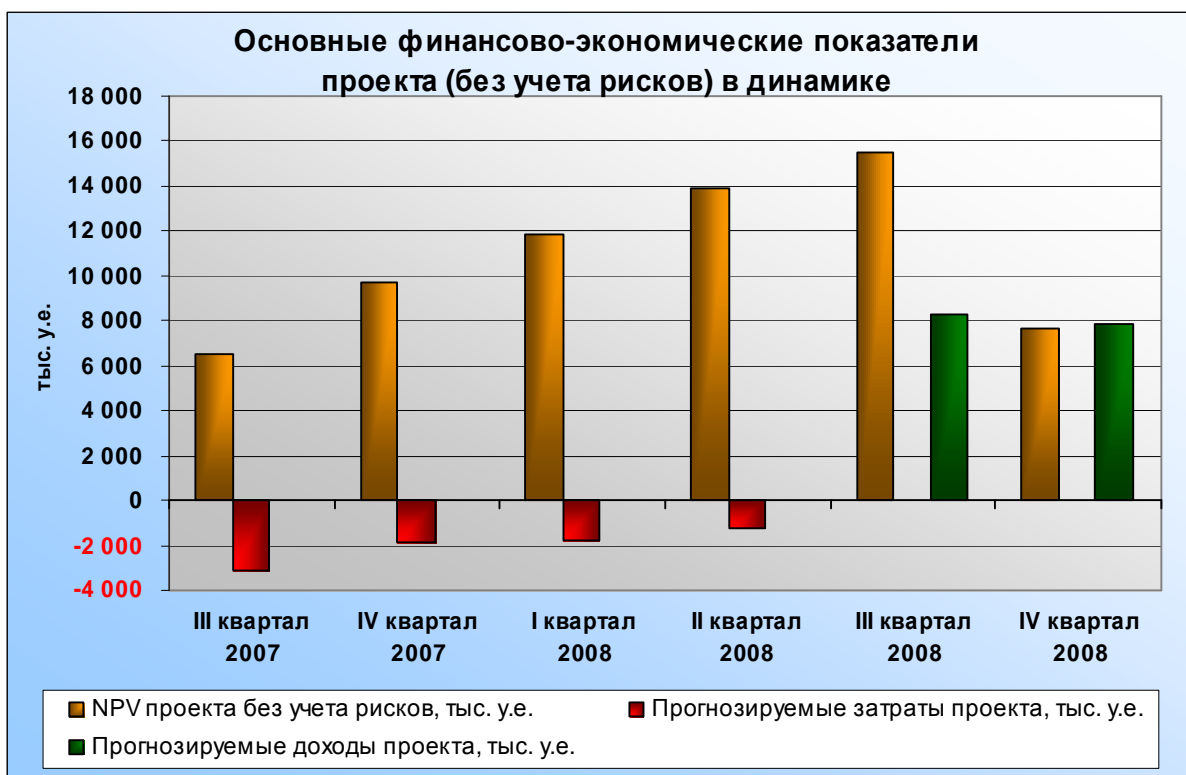
№17. NPV проекта в динамике с точки зрения субъекта, несущего все затраты по проекту и являющегося получателем всех выгод от него, рассчитанная на основе прогнозируемых денежных потоков проекта без корректировки на риски. Снижение NPV в IV квартале 2008 года обусловлено прогнозируемой продажей половины площадей объекта в III квартале 2008 года и тем, что реализация подстанции запланирована на III квартал.

№18. NPV проекта в динамике с точки зрения субъекта, несущего все затраты по проекту и являющегося получателем всех выгод от него, рассчитанная на основе прогнозируемых денежных потоков проекта, скорректированных с учетом рисков. Снижение NPV в IV квартале 2008 года обусловлено прогнозируемой продажей половины площадей объекта в III квартале 2008 года и тем, что реализация подстанции запланирована на III квартал.



Диаграммы, иллюстрирующие финансово-экономические параметры проекта







Выводы

Ключевые финансово-экономические показатели проекта

Параметр	Значение
Потребность в финансировании проекта	\$8 000 – 8 480 тыс.
Совокупный недисконтированный прогнозируемый доход проекта, скорректированный на риск	\$15 157 тыс.
Прогнозируемая чистая приведенная стоимость (NPV) проекта после завершения строительства и сдачи объекта перед началом реализации площадей (начало III кварт. 2008 года)	\$14 612 тыс.
Прогнозируемая чистая приведенная стоимость (NPV) проекта после завершения строительства и сдачи объекта перед началом реализации площадей (начало III кварт. 2008 года) за вычетом НДС	\$12 177 тыс.
NPV проекта на начало прогнозного периода (без корректировки на риски)	\$6 494 тыс.
Учтенная при анализе совокупная недисконтированная стоимость рисков (и по возможному недополучению доходов и по возможному перерасходу инвестиционных ресурсов)	\$1 447 тыс.
NPV проекта на начало прогнозного периода (скорректированная на риск)	\$5 194 тыс.

На основании полученных результатов можно сделать вывод о значительной инвестиционной привлекательности анализируемого проекта.

Директор департамента экономического консалтинга ООО фирмы «ИНКОН-ЦЕНТР»,
председатель Комиссии Украинского общества
финансовых аналитиков по оценке инвестиционных проектов,
член Института внутренних аудиторов (ИА), к.э.н.

В.В. Галасюк

Начальник аналитического центра
Департамента экономического консалтинга
ООО фирмы «ИНКОН-ЦЕНТР»

А.В. Зимин

