

**Методические указания по выполнению курсовой работы
по дисциплине «Управление имуществом»**

Оглавление

1. Определение вариантов (способов) использования объекта недвижимости
 - 1.1. Постановка задачи
 - 1.2. Варианты (способы) возможного использования объекта
2. Оценка вариантов использования на основании маркетингового анализа
3. Экономический анализ вариантов по использованию объекта недвижимого имущества
4. Определение варианта выполнения курсовой работы.
5. Условные допущения по исходным данным

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1. Исходные данные по вариантам

Приложение 2. Пример оценки местоположения объекта (маркетинговый анализ)

Приложение 3. Пример составления финансового плана проекта

1. Определение вариантов (способов) использования объекта недвижимости

Целью является выбор различных вариантов использования объекта и их оценка с учетом рассмотрения различных факторов, влияющих на их эффективность.

1.1. Постановка задачи

В текущем году инвестиционно-строительная компания приобрела недостроенный объект недвижимости в г. Москве. По своему функционально-пространственному решению и стадиям строительства он делится на две основные части (очереди строительства). Строительные работы первой очереди уже завершены, а вторая очередь строительства еще не начата. Имеется проектная документация и все необходимые разрешения. Вид использования и ожидания доходности, связанные с первой очередью, вполне удовлетворяют новых владельцев. Однако экономическое обоснование второй очереди вызывают сомнения. В связи с этим владельцы приняли решение рассмотреть варианты возможного повышения эффективности использования собственности.

С этой целью требуется рассмотреть следующие вопросы:

- архитектурно-планировочное решение по объекту;
- соответствие предполагаемой деятельности особенностям строения;
- потребности и пожелания пользователей;
- оценки функциональных и пространственных решений объекта;

Источники информации: настоящие методические указания, либо самостоятельный поиск и выбор проекта планировки.

- социальная сфера района, экологическую обстановку в районе строительства;

Источники информации:

uprava-hamovniki.ru – Официальный сайт Управы Хамовники

kuncevo.zao.mos.ru – Официальный сайт Управы Кунцево

prvernad.zao.mos.ru - официальный сайт Управы района Проспект Вернадского,

а так же другие официальные сайты районов г. Москвы

minregion.ru – Министерство Регионального развития РФ;

irn.ru – Индикаторы рынка недвижимости;

gpinfo.mka.mos.ru – Комитет по архитектуре и градостроительству г. Москвы;

- перспективу развития территории согласно Генеральному плану развития Москвы и планам развития территориальных округов Москвы.

Источники информации:

mka.mos.ru

Книга 1. Положения о территориальном планировании города Москвы

Книга 2. Карты, схемы территориального планирования города Москвы

Книга 3. Карты, схемы территориального планирования города Москвы

Для решения этой задачи необходимо рассмотреть три варианта:

Вариант использования 1 - блокированные жилые многоэтажные особняки;

Вариант использования 2 – комбинированное коммерческо-жилое здание;

Вариант использования 3 – офисно-коммерческое здание.

Исходные данные

Варианты предлагаемых решений представлены в разделе дополнительных сведений по данной управленческой задаче. *Внимание:* настоящими методическими указаниями задается район Москвы и улица, где расположен объект, но для точности экономической оценки и маркетингового анализа студент должен самостоятельно выбрать номер дома на карте Москвы и оценивать это место как свободное.

Структура курсовой работы

1. Общие сведения и постановка задачи на разработку инвестиционного проекта по развитию недостроенного объекта недвижимости.
2. Маркетинговый анализ:
 - Мониторинг рынка продаж жилого и нежилого фонда в районах Москвы.
 - Исследование тенденций на рынке аренды офисных помещений и торговой недвижимости
 - Анализ конкурентной среды по выбранным сегментам.
3. Анализ местоположения участка
 - Карта с обозначением объекта
 - Описание района местоположения исследуемого объекта окружающей застройки
 - Карта функционального зонирования
 - Оценка видовых характеристик
 - Оценка пешеходной доступности объекта
 - Оценка транспортной доступности объекта
 - Оценка общего имиджа района
 - Итоговый SWOT-анализа
4. Финансовый план проекта
Прогноз доходов и расходов при реализации проекта (кассовые поступления)
Оценка чувствительности проекта к изменениям ставки дисконтирования.
Оценка инвестиционных рисков при реализации проекта.
5. Выводы и предложения по выбору лучшего и эффективного варианта использования.
6. Список использованной литературы.

1.2. Варианты (способы) возможного использования объекта

Вариант, соответствующий первоначальному проектному решению.

Проект «Многоэтажное блокированное жилое здание» (вариант №1 использования объекта) – Блокированные многоквартирные жилые здания (*табл. 1*) Парковочные места расположены на двух этажах, на уровне улицы располагаются коммерческие помещения. Основной объем здания составляют жилые квартиры, в каждой из которых имеет отдельный вход, как со двора, так и с парковочного холла.

Табл. 1

Данные по проекту «Многоэтажное блокированное жилое здание»
и баланс площадей

Вариант использования №1	Коммерческие помещения	425 м ²	4%	Мест для автомобилей	73
	Офисные помещения	-	-	Высота квартир	3,3-3,8 м
	Квартиры	6540 м ²	63%	Высота коммерческих помещений	3,8 м

	Технические помещения, кладовые	1080 м ²	10%	Площадь этажа	10345 м ²
	Парковочный холл	2300 м ²	22%	Объем	35650 м ³
Итого площадей		10345 м ²	100%	Основной объем здания составляют жилые квартиры; у каждой кв. имеет отдельный вход, как со двора, так и их парковочного холла	

Особые условия по проекту «Многоэтажное жилое здание»

В здании имеется 17 квартир, каждая из которых состоит из 6-10 комнат. Квартиры однотипные, площадью 350-400 м², средняя площадь 385 м². В площадь квартир включены площади подквартирных складских помещений, расположенных на уровне парковочного холла, рядом с входами квартиры (около 45 м на квартиру). Во всех квартирах имеется отдельный лифт и вход, как из парковочного холла, так и со двора. С уровня улицы нет лифтовой связи с уровнем двора.

Квартиры узкие в центральной части довольно темные. Исходя из принятого общего конструктивного решения здания, квартиры имеют ограниченные возможности для перепланировок. Помещения квартир располагаются на 5 уровнях вокруг лестничной клетки и лифтовой шахты. Иерархия помещений неразвита и, несмотря на большую площадь квартиры, центральная (гостиная – представительская) не выделяется в качестве особого помещения. Имеется много поквартирных наружных помещений (балконов, террас), некоторые из них слишком узкие и потому не всегда удобные для использования.

Привлекательность объекта для приобретения определяется будущим владельцем, помимо удачного местоположения, высоким уровнем приватности и представительности. Однотипность квартир и отсутствие вариантов может показаться проблематичным, хотя в большом городе это не является особенно определяющим фактором.

Новый проект планировки «Комбинированное коммерческо-жилое здание» (вариант использования №2).

Предложение с различными сочетаниями вариантов квартир. Парковочные места расположены на одном уровне, на уровне улицы предусматривают большое количество разнообразных коммерческих помещений. Квартиры имеют отдельные входы либо со двора, либо из лестничной клетки. Квартиры одно-, двух- и четырех уровневые. Имеется лестничная и лифтовая связь с двором, как из парковочного холла, так и с уровня улицы.

Табл. 2

Данные по проекту «Коммерческо-жилое здание» и баланс площадей

Вариант использования № 2	Коммерческие помещения	2750 м ²	20%	Мест для автомобилей	92
	Офисные помещения	-	-	Высота квартир	3,3 м
	Квартиры	7825 м ²	58%	Высота коммерческих помещений	4,5 м
	Технические помещения, кладовые	650 м ²	5%	Площадь этажа	13525 м ²
	Парковочный холл	2300 м ²	17%	Объем	46450 м ³
	Итого площадей	13525 м ²	100%	Квартиры имеют отдельные входы либо со двора, либо с лестничной клетки	

Особые условия по проекту «Комбинированное коммерческо-жилое здание»

В данном проекте увеличивается количество квартир, имеющих до 10 жилых комнат, так называемых квартир «представительского типа»,

В здании 28 квартир, средняя площадь квартиры 280 м². парковочный холл расположен в подземном этаже, на первом этаже магазин и нежилое помещение, где возможно размещение торговой галереи с верхним светом. В здании четыре лифта общего пользования, контроль за проходом во двор может осуществляться электронной системой.

Восемнадцать квартир - одноуровневые, площадью от 100 до 300 м², проход к ним осуществляется через лестничную клетку, их пространственное решение создает впечатление «представительности».

Пять квартир – одноуровневые. В них есть возможность установить лифт рядом с лестницей. Пространство квартир организовано вокруг центральной лестничной клетки.

Пять квартир находятся на четырех уровнях, имеют отдельный вход и лифт. Площадь таких квартир около 400 м², по своему решению они ближе всего подходят к варианту №1.

Наружных помещений стало меньше, но сохранилось по одному помещению в каждой квартире.

Новый проект планировки «Офисно-коммерческое здание» (вариант №3 использования объекта).

Вариант коммерческих помещений и офисного здания. Парковка на одном этаже. На первом этаже много коммерческих помещений. Здание содержит, в основном, офисы, имеющие отдельные входы со стороны улицы или из торговой галереи. Из парковочного холла организована лифтовая и лестничная связь с торговой галереей и с частью офисов. Благодаря стоечно-балочной конструкции здания коммерческие и офисные помещения легко могут быть перепланированы и разделены на отдельные блоки.

Табл. 3

Данные по проекту «Офисно-коммерческое здание» и баланс площадей

Вариант использования №3	Коммерческие помещения	2350 м ²	17%	Мест для автомобилей	73
	Офисные помещения	8450 м ²	61%	Высота квартир	3,4 м
	Квартиры	-	-	Высота коммерческих помещений	3,8 м
	Технические помещения	650 м ²	8%	Площадь этажа	10345 м ²
	Парковочный холл	2300 м ²	17%	Объем	35650 м ³
	Итого площадей	13750 м ²	100%	Здание содержит офисы, имеющие отдельные входы со стороны улицы или из торговой галереи.	

Особые условия по проекту «Офисно-коммерческое здание»

Назначение объекта – коммерческое и офисное использование. Функции помещений можно свободно изменять, устраивать отдельные входы и оборудовать туалетами для каждого отдельного офиса. Общее количество офисов – 16- 20 шт. Естественно, что все площади могут быть в собственности одного владельца, на офисных этажах есть возможность организации двух отдельных выходов. Движение внутри здания можно сделать более удобным, соединив «офисные крылья» застекленными переходными мостиками.

На уровне улицы появляется возможность организовать для офисов входные вестибюли и использовать центральное помещение с верхним светом для торговой галереи, выставки-продажи либо открытого офиса.

В здании предусмотрено пять лифтов общего пользования. Контроль за передвижением осуществляется электронной системой на пропускных пунктах, расположенных на уровне улицы.

В данном варианте, как и в варианте №2 парковочный уровень занимает все подземное пространство, ограниченное внешним цоколем здания.

2. Оценка вариантов использования на основании маркетингового анализа

На основании результатов мониторинга рынка недвижимости района Москвы, оценки видовых характеристик участка, имиджа района, оценки транспортной и пешеходной доступности, оценки экологической обстановки в Москве, проводится итоговый SWOT-анализ проекта (по всем трем вариантам использования).

Все результаты анализа представляются в табличной форме. Критерий оценки, - степень влияния на функциональность объекта, - отрицательная или положительная.

Пример оценки транспортной доступности

№	факторы	оценка	влияние
1	Расстояние до основных магистралей города		-
2	Загруженность прилегающих транспортных магистралей		-
3	Удобство и хорошее качество подъездных путей		+
4	Обеспеченность достаточным количеством парковочных мест в непосредственной близости от объекта		+
Результат: преобладание положительно влияющих факторов			+

SWOT-анализ проекта «Многоэтажное жилое здание» Адрес объекта: г. Москва, ул. Остоженка д. 25» (вариант №1)

<p>Слабые стороны</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Подземные уровни являются весьма дорогими, однако объект расположен в зоне высотных ограничений застройки. 2. Большое количество лифтов и лестниц приводят к удорожанию квартир. 3. Низкая функциональность квартир. 4. Высокая степень загрязнения воздуха в историческом центре Москвы 5. 	<p>Сильные стороны</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект расположен в историческом центре Москвы. 2. Нет общих лестниц 3. Отсутствуют соседи как сверху, так и снизу. 4. Имеются отдельные входы в каждую квартиру. 5. Лестничные клетки расположены в середине корпуса, глубина каркаса эффективно использована. 6.
<p>Угрозы</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Однозначные и специфические пространственные решения сужают состав покупателей жилья. 2. Будет сложно осуществить маркетинг квартир 3. ... 	<p>Возможности</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Объект располагается на территории, застроенной главным образом жилыми зданиями, что делает востребованным его жилые и обслуживающие функции. 2.

Условием успешного решения задачи является разнообразный подход к предлагаемым вариантам и рассмотрение их с разных сторон. Варианты сравнивают между собой как аналитическим методом, так и экономическим методом. Расчетным методом определяется эффективность и рентабельность объекта. Главной целью является поиск такого использования, которое являлось бы оптимальным как с функциональной, так и с экономической точек зрения.

При сравнении предлагаемых вариантов необходимо принять во внимание функциональность, комфортность и эстетические качества помещений. Выделенные качества размещаются в предлагаемой ниже аналитической системой, с помощью которой и организовано сравнение вариантов.

Оценка вариантов использования объекта вначале проводится в самом общем виде. Требуемую точность дает аналитическая система, сопоставляющая свойства объекта. Целью является выбор лучших вариантов, которые затем анализируются более детально. Важным при этом является выделение проблемных точек, которые могут стать ограничением, либо, наоборот, предоставлять дополнительные возможности.

Более точные оценки представленных вариантов могут быть получены после анализа перспективы развития территории, на которой расположен объект, согласно положениям генерального плана развития города и решениям муниципальных властей. Например, строительство 4-го транспортного кольца в Москве может отрицательно повлиять на решение покупателя о приобретении жилья в данном районе, но это же обстоятельство должно сыграть положительную роль при решении арендовать офисное помещение. Или планируемое строительство мусоросжигательных заводов, зона опасного влияния которых составляет до 5 километров, является негативным фактором при реализации любого проекта.

3. Экономический анализ вариантов по использованию объекта недвижимого имущества

Целью является ознакомление с методами экономической оценки и с факторами, требующими учета при выполнении экономического анализа выбранных вариантов проекта по развитию объекта.

Постановка задачи

На основе предварительной оценки возможностей функционирования объекта были выбраны три наиболее приемлемых варианта.

Вариант 1. Проект «Многоэтажное блокированное жилое здание»

Вариант 2. Проект планировки «Комбинированное коммерческо-жилое здание»

Вариант 3. Проект планировки «Офисно-коммерческое здание»

Задачей является оценка экономической эффективности вариантов с учетом мониторинга рынка недвижимости, доходов от аренды и продажи, затрат на реконструкцию и переоборудование

Исходные данные.

Основы экономической оценки

Реализация проекта включает инвестиционные затраты, а использование объекта – эксплуатационные затраты. Доходы образуются от продажи результатов строительных работ и от аренды помещений. Доходы определяются на весь жизненный цикл функционирования объекта или на весь предполагаемый срок владения этим объектом.

Экономический анализ объекта должен быть выполнен как с точки зрения владельца, так и с точки зрения пользователя объекта. С точки зрения пользователя объект недвижимости должен обеспечивать его помещениями, пригодными и выгодными для выполнения его основной деятельности. Владелец имеет определенные цели по доходности в отношении своего объекта. С точки зрения владельца в инвестиционном анализе должны быть учтены все доходы и затраты, в том числе альтернативные затраты инвестиций, затраты на капитал, а также влияние налогов на рентабельность инвестиций.

Далее представлены составляющие экономической оценки способов (вариантов) использования объекта недвижимого имущества.

Доходы от аренды. При оценке доходов от аренды используются рыночные условия арендной платы. Ожидаемые значения арендной платы определяются на основании статистических данных по экспертным оценкам специалистов. На величину арендных доходов значительно влияет расположение объекта недвижимости.

Функциональные затраты. Эти затраты связаны с выполнением производственной или иной деятельности. Они складываются из затрат, связанных с деятельностью, выполняющейся на объекте на всем протяжении его жизненного цикла. Например, затраты на использование объекта являются только частью функциональных затрат, связанных с главной деятельностью. Для владельца недвижимости низкий уровень функциональных затрат пользователя означает получение более высокого чистого дохода и решение проблемы выбора арендаторов.

Затраты на строительство. Данные затраты можно определить на основании использования укрупненных расценок, с помощью профессиональной экспертной оценки, а также их предложений строительных компаний. Следует отметить возможный риск быстрого изменения цен и ситуации на рынке.

Затраты на износ. Затраты на износ объекта появляются на завершающей стадии его жизненного цикла. При оценке затрат на снос требуется учесть стоимость самих работ по сносу, а также затраты по вывозу и переработке строительного мусора.

Затраты на содержание объекта. По затратам на содержание объекта недвижимости используются статистические данные по аналогичным объектам. Так же необходимо использовать прогноз по затратам по содержанию, где будут учтены будущие тарифы на энергию и расходов тепловой энергии, ожидаемых на данном объекте.

Цена продажи объекта. Текущую цену продажи можно определить на основании статистических данных по аналогичным объектам. Эти данные позволяют проследить тенденцию об изменении цен на недвижимость, однако, чем позже будет продан объект, тем сложнее определить ожидаемую цену продажи. Так как стоимость объекта сильно связана с конъюнктурой рынка, местонахождением объекта и многими другими факторами.

Бухгалтерская стоимость недвижимости. Не списываемый остаток расходной статьи приобретения объекта, в которой учтены повышения и снижения стоимости. Величина остатка расходной статьи зависит от величины налогов.

Амортизационные отчисления. Амортизационные отчисления влияют, прежде всего, на величину денежных поступлений, полученных в результате продажи недвижимости.

Альтернативные затраты инвестиций. Альтернативные затраты инвестиций определяются в виде величины денежных поступлений, которые происходят в том случае, если инвестиции не реализуются, а освобожденные финансовые ресурсы направляются по другому назначению. Например, владелец может вместо ремонта объекта продать его. В этом случае поступления в кассу от продажи объекта являются альтернативным значением инвестиционных затрат.

Затраты на капитал. Затраты на капитал требуется учитывать в том случае, когда разные виды используемого капитала имеют разную цену. Риски, доходы от инвестиций и вложений капитала связаны между собой. Чем выше риск, тем более высокий уровень доходности инвестор требует от вложенного капитала. И этого следует, что использование привлеченного капитала может быть выгоднее от вложения собственных средств, так как затраты на заемный капитал, как правило, ниже. Одной из причин является требованием гарантий на вложенный капитал со стороны кредитора. Это могут быть банковская гарантия, залог недвижимого имущества и т.д. таким образом, лица, предоставляющие заемный капитал, стремятся снизить собственные риски в отличие от предпринимателя, который принимает на себя все риски.

Налогообложение. Влияние налогообложения требуется учитывать во всех случаях.

Анализ инвестиций на восприимчивость. При проведении данного анализа требуется уточнить изменения переменных факторов, влияющих на рентабельность инвестиций и критерии принятия решений.

Анализ инвестиционных рисков. Исходной точкой анализа является доход, который получит владелец или инвестор от вложения капитала. С помощью анализа инвестиционных рисков можно выявить наиболее вероятные и наиболее значительные риски..

4. Определение варианта выполнения курсовой работы

В СООТВЕТСТВИИ С НАЧАЛЬНОЙ БУКВОЙ ФАЛИМИИ ВЫБИРАЕТСЯ ЛЮБОЙ ВАРИАНТ ИЗ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО СТОЛБЦА.

№ п п	варианты	А-Б	В,Г	Д-Е	Ж,З,И	К	Л,М	Н,О, П	Р,С,	Т,У,Ф	Х,Ч,Щ, Э,Ю,Я
	Показатели	1-3	4-9	10-14	15-19	20-24	25-28	29-33	34-38	39-42	41-45

САМОСТОЯТЕЛЬНО выбирается номер дома на заданной улице и участок оценивается как свободный.

5 Условные допущения по исходным данным

Необходимо провести сравнение всех трех вариантов. Помещения в здании (квартиры, коммерческие и офисные помещения, а также парковочные места для автомобилей) сдаются в аренду на пять лет, начиная с 2012 г. В конце 2017 года объект продается по рыночной цене. За счет полученных средств выплачивается оставшийся долг по займу.

В экономическом анализе вариантов сделаны следующие допущения:

- инвестор финансирует данный объект недвижимости за счет собственных средств (30%) и с помощью привлеченного капитала (70%). Затраты на привлеченный капитал, или реальная процентная ставка, составляет 18 % годовых, затраты на собственный капитал, или требуемый реальный доход составляет 27 %.

- инвестиционный проект начинается с начала 2012 года выполнением общестроительных работ, которые продолжаются до конца этого же года;

- готовый объект принимается в эксплуатацию в начале 2017года;

- анализируемый инвестиционный проект представляет собой единый комплекс, в котором денежные поступления от инвестиций должны покрывать все затраты на привлеченный капитал (выплаты процентов по займам и погашения самих займов);

- в анализе не учитывается влияние инфляции на объем денежных поступлений. В качестве расчетов принята 1 условная денежная единица (1 у.д.е.).

В **Приложении** представлены исходные данные о рыночной ситуации, требуемой для экономического анализа и пример экономических расчетов по вариантам реализации инвестиционного проекта..

ПРИЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

вариант	улица	вариант	улица
1	Р-н Очаково-Матвеевское		Район Лефортово
2	Ул Генерала Дорохова	25	ул. Госпитальный Вал
3	Очаковское ш.	26	ул. Солдатская
4	Рябиновая ул.	27	Курсантский пр-д
5	Ул. Веерная	28	ул. Гольяновская
	Район «Проспект Вернадского»	29	ул. Самокатная
6	Ул. Лобаческого	30	ул. Красноказарменная
7	Мичуринский пр-т		Район Фили-Давыдково
8	Ленинский пр-т	31	Аминьевской ш.
9	Боровское шоссе	32	ул. Артамонова
10	Ул Удальцова	33	ул. Давыдовская
11	Ул. Коштоянца	34	ул Олеко Дундича
12	Ул Раменки	35	ул. Звенигородская
	Района «Филевский парк»	36	ул.Инициативная
13	Ул Сеславинская	37	ул. Кастанаевская
14	Ул. Мясищева	38	Кутузовский пр-т
15	Ул. Заречная		Район Хамовники
16	Береговой проезд	39	ул Погодинская
17	Багратионовский пр-д	40	ул. Усачева
18	Ул. Василисы Кожиной	41	ул. Ефремова
	Район Головинский	42	Ул. Доватора
19	Ул. Солнечногорская	43	ул. Тимура Фрунзе
20	Лихоборская наб.	44	Ул. Плющиха
21	Ул. Онежская	45	ул Погодинская
22	Ул. Флотская		
23	Ул. Михалковская		
24	Ул. Смольная		

Исходные данные по балансам площадей по вариантам проектных решений

Вариант 1 - Проект «Многоэтажное блокированное жилое здание»

Таблица 1

вариант	Всего площадей		Удельный вес различных площадей в их общем балансе, в %				
	м.кв.	%	Коммерческие площади	Офисные помещения	Квартиры	Технические площади	Парковочный холл
1	10310	100	2	-	60	10	28
2	10220	100	2	-	62	10	25
3	10530	100	3	-	64	10	22
4	10623	100	4	-	66	10	19
5	10724	100	5	-	68	10	16
6	10825	100	6	-	70	10	19
7	10927	100	2	-	60	10	28
8	11028	100	3	-	62	10	25
9	11123	100	4	-	64	10	22
10	11234	100	5	-	66	10	19
11	11335	100	6	-	68	10	16
12	11446	100	4	-	72	10	14
13	11556	100	3	-	60	10	27
14	11657	100	4	-	62	10	24
15	11757	100	5	-	64	10	21
16	11835	100	6	-	66	10	16
17	11935	100	1	-	68	10	21
18	12045	100	2	-	70	10	18
19	12148	100	3	-	60	10	27
20	12249	100	4	-	62	10	24
21	12350	100	5	-	64	10	21
22	12400	100	6	-	66	10	18
23	12534	100	2	-	68	10	20
24	12623	100	3	-	70	10	17
25	12700	100	4	-	60	10	26
26	12847	100	5	-	62	10	23
27	12948	100	6	-	64	10	20
28	13049	100	1	-	66	10	23
29	13169	100	2	-	68	10	20
30	13298	100	3	-	70	10	17
31	13386	100	4	-	60	10	26
32	13475	100	5	-	62	10	23
33	13554	100	6	-	64	10	20
34	14944	100	2	-	66	10	22
35	13634	100	3	-	68	10	19
36	13735	100	4	-	70	10	16
37	13804	100	5	-	60	10	25
38	13900	100	6	-	62	10	22
39	14038	100	1	-	64	10	25
40	14125	100	2	-	66	10	22
41	14235	100	3	-	68	10	19
42	14345	100	4	-	70	10	16

43	14457	100	5	-	62	10	23
44	14565	100	6	-	64	10	20
45	14674	100	2	-	65	10	23

Вариант 2 – проект «Комбинированное коммерческо-жилое здание»

Таблица 2

вариант	Всего площадей		Удельный вес различных площадей в их общем балансе, в %				
	м.кв.	%	Коммерче- ские площа- ди	Офисные помеще- ния	Квартиры	Техниче- ские пло- щади	Парковоч- ный холл
1	10310	100	20	-	60	10	10
2	10220	100	20	-	62	10	8
3	10530	100	20	-	64	10	6
4	10623	100	15	-	66	10	9
5	10724	100	15	-	68	10	7
6	10825	100	15	-	70	10	5
7	10927	100	20	-	60	10	10
8	11028	100	20	-	62	10	8
9	11123	100	20	-	64	10	6
10	11234	100	15	-	66	10	9
11	11335	100	15	-	68	10	7
12	11446	100	15	-	70	10	5
13	11556	100	20	-	60	10	10
14	11657	100	20	-	62	10	8
15	11757	100	20	-	64	10	6
16	11835	100	15	-	66	10	9
17	11935	100	15	-	68	10	7
18	12045	100	15	-	70	10	5
19	12148	100	20	-	60	10	10
20	12249	100	20	-	62	10	8
21	12350	100	20	-	64	10	6
22	12400	100	15	-	66	10	9
23	12534	100	15	-	68	10	7
24	12623	100	15	-	70	10	5
25	12700	100	20	-	60	10	10
26	12847	100	20	-	62	10	8
27	12948	100	20	-	64	10	6
28	13049	100	15	-	66	10	9
29	13169	100	15	-	68	10	7
30	13298	100	15	-	70	10	5
31	13386	100	20	-	60	10	10
32	13475	100	20	-	62	10	8
33	13554	100	20	-	64	10	6
34	14944	100	15	-	68	10	7
35	13634	10	15	-	70	10	5
36	13735	10	15	-	60	10	10
37	13804	100	20	-	62	10	8
38	13900	100	20	-	64	10	6
39	14038	100	20	-	66	10	9
40	14125	100	15	-	68	10	7

41	14235	100	15	-	70	10	5
42	14345	100	20	-	62	10	8
43	14457	100	15	-	64	10	11
44	14565	100	20	-	65	10	5
45	14674	100	15	-	66	10	9

Вариант 3 – Проект «Офисно-коммерческое здание»

Таблица 3

вариант	Всего площадей		Удельный вес различных площадей в их общем балансе, в %				
	м.кв.	%	Коммерческие площади	Офисные помещения	Квартиры	Технические площади	Парковочный холл
1	10310	100	22	60	-	10	8
2	10220	100	20	62	-	8	10
3	10530	100	22	64	-	6	8
4	10623	100	15	66	-	9	10
5	10724	100	15	68	-	7	10
6	10825	100	15	70	-	5	10
7	10927	100	25	62	-	8	5
8	11028	100	25	60	-	10	5
9	11123	100	20	64	-	6	10
10	11234	100	15	62	-	13	10
11	11335	100	17	60	-	15	8
12	11446	100	15	58	-	17	10
13	11556	100	20	56	-	14	10
14	11657	100	20	52	-	16	12
15	11757	100	20	52	-	18	10
16	11835	100	25	50	-	15	10
17	11935	100	15	60	-	15	10
18	12045	100	15	62	-	13	10
19	12148	100	20	64	-	6	10
20	12249	100	30	46	-	14	10
21	12350	100	20	63	-	7	10
22	12400	100	15	70	-	5	10
23	12534	100	15	68	-	7	10
24	12623	100	25	46	-	14	15
25	12700	100	22	63	-	7	8
26	12847	100	20	62	-	8	10
27	12948	100	22	60	-	10	8
28	13049	100	15	58	-	17	10
29	13169	100	25	56	-	9	10
30	13298	100	26	54	-	10	10
31	13386	100	18	52	-	18	12
32	13475	100	45	35	-	10	10
33	13554	100	20	60	-	10	10
34	14944	100	15	64	-	11	10
35	13634	100	15	64	-	9	12
36	13735	100	25	60	-	5	10
37	13804	100	40	35	-	5	10
38	13900	100	20	62	-	8	10

39	14038	100	15	66	-	9	10
40	14125	100	15	64	-	11	10
41	14235	100	15	57	-	13	15
42	14345	100	20	55	-	10	15
43	14457	100	25	53	-	7	15
44	14565	100	20	51	-	5	14
45	14674	100	15	64	-	11	10

Основные экономические показатели вариантов строительства объекта

Исходные данные по вариантам использования объекта

Таблица 4

№ п. п	варианты	1-3	4-9	10-14	15-19	20-24	25-28	29-33	34-38	39-42	41-45
	Показатели										
1	Величина арендной платы за земельный участок (у.д.е. в год):										
	Проект №1	35400	30450	32360	48670	46530	52700	51230	105900	45670	110000
	Проект №2	35400	30450	32360	48670	46530	52700	51230	105900	45670	110000
	Проект №3	50430	60510	65420	62520	63450	73100	73200	190340	67200	198300
2	Среднерыночная цена продажи объекта перед реконструкцией (1000 у.д.е.):										
		9640	9340	9470	11320	10560	12670	9730	17450	12400	18340
3	Инвестиционные затраты на реконструкцию (1000 у.д.е.):										
	Проект №1	8569	9505	9676	10562	9834	11033	9128	16123	12025	19457
	Проект №2	12678	14255	15107	14204	14751	16549	1377	24184	18100	29186
	Проект №3	16349	18059	18373	20064	18684	20963	17931	30634	22847	36968
4	Стоимость привлечения заемного капитала:										
		21%	22%	23%	24%	25%	24%	25%	27%	23%	27%
5	Бухгалтерская и рыночная стоимость объекта после проведения реконструкции:										
	Проект №1, №2, №3			<i>Расчет : n.2 + n.3 = n.5</i>							

6	Годовая норма амортизационных отчислений:										
	Для всех типов зданий	2%	3%	4%	5%	3%	3%	4%	4%	5%	5%
7	Способ начисления амортизации: <i>равномерный способ</i> для всех вариантов										

Исходные данные о финансировании проектов реконструкции

Таблица 5

Варианты	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1. Доля привлеченного капитала в инвестиционных затратах (в%)															
Проект №1	50	40	60	65	45	50	55	55	60	62	65	67	45	74	64
Проект №2	60	50	80	45	50	50	65	55	60	75	71	50	45	55	45
Проект №3	72	60	60	80	53	50	65	55	46	72	65	78	72	48	58
2. Период выплаты привлеченного капитала: для всех вариантов принять 10 лет															
3. Способ погашения долга: для всех вариантов – равными долями по 10% с первым платежом															
4. Ставка налога на прибыль: для всех вариантов принять текущую налоговую ставку															
<i>Продолжение табл.2</i>															
Варианты	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
1. Доля привлеченного капитала в инвестиционных затратах (в%)															
Проект №1	80	67	45	78	60	45	55	50	44	56	47	56	35	47	51
Проект №2	55	53	56	78	54	67	45	65	56	70	47	70	55	59	53
Проект №3	64	30	35	30	43	78	55	43	38	75	47	45	65	70	75
3. Способ погашения долга: для всех вариантов – равными долями по 10% с первым платежом															
4. Ставка налога на прибыль: для всех вариантов принять текущую налоговую ставку															
<i>Продолжение табл.2</i>															
Варианты	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
1. Доля привлеченного капитала в инвестиционных затратах (в%)															
Проект №1	39	47	56	55	65	49	53	30	45	45	50	56	58	55	44
Проект №2	45	60	67	60	65	59	72	40	45	60	65	69	42	65	67
Проект №3	78	70	80	73	65	75	72	54	67	69	50	56	76	75	78
2. Период выплаты привлеченного капитала: для всех вариантов принять 10 лет															

3. Способ погашения долга: для всех вариантов – <i>равными долями по 10% с первым платежом</i>
4. Ставка налога на прибыль: для всех вариантов <i>принять текущую налоговую ставку</i>

Исходные данные о рыночной ситуации

Прогнозные данные основных экономических показателей

Таблица 6

Номер варианта	1. Прогнозные изменения затрат по обслуживанию и текущему ремонту жилья и офисно-коммерческих зданий по годам (в %)					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1-10	-	4	6	7	7	5
11-20	-	3	7	8	7	5
21-30	-	5	4	6	8	8
31-40	-	5	7	7	7	7
41-45	-	3	7	8	7	8
Номер варианта	2. Прогнозные изменения стоимости недвижимого имущества по годам (в %)					
1-10	-	-10	5	7	8	9
11-12	-	-12	6	6	9	10
21-30	-	-5	-5	7	9	12
31-40	-	3	4	5	6	8
41-45	-	-9	-5	7	12	7
Номер варианта	3. Прогнозные изменения арендных ставок по всем видам недвижимого имущества по годам (в %)					
1-10	-	-10	4	5	5	7
11-20	-	-20	9	5	7	7
21-30	-	-23	7	8	8	12
31-40	-	-19	8	7	7	9
41-45	-	-17	9	8	7	7
Номер варианта	4. Степень занятости арендаторами жилых помещений по годам (в %)					
1-10	-	70	80	85	90	95
11-20	-	60	65	80	85	97
21-30	-	65	70	75	89	98
31-40	-	75	80	85	90	98
41-45	-	70	85	90	95	99
Номер варианта	5. Степень занятости арендаторами офисных помещений по годам (в %)					
1-10	-	80	85	90	95	95
11-20	-	98	95	90	90	90
21-30	-	80	80	85	90	95
31-40	-	85	85	95	95	98
41-45	-	90	93	96	99	99
Номер варианта	6. Степень занятости арендаторами коммерческих помещений по годам (в %)					
1-10	-	75	80	85	90	90
11-20	-	75	80	85	90	95
21-30	-	80	83	86	89	92
31-40	-	90	95	100	100	100
41-45	-	90	95	95	95	95

Номер варианта	7. Степень занятости арендаторами парковочных мест по годам (в %)					
	1-10	11-20	21-30	31-40	41-45	
1-10	-	70	75	85	90	95
11-20	-	75	80	85	90	95
21-30	-	90	90	95	95	95
31-40	-	95	98	98	100	100
41-45	-	95	95	100	100	100

Данные по стоимости аренды за базовый год (у.д.е./м²)
без учета НДС и операционных расходов

Таблица 7

варианты показатели	1-3	4-9	10-14	15-19	20-24	25-28	29-33	34-38	39-42	41-45
Уровень арендной платы по жилым помещениям бизнес-класса	-	-	-	395	450	460	-	510	370	565
Уровень арендной платы по жилым помещениям эконом-класса	200	220	230	-	-	-	250	-	-	-
Уровень арендной платы по коммерческим помещениям	850	855	865	970	960	970	715	990	950	1025
Уровень арендной платы по офисным помещениям класса В+	-	-	-	835	810	815	-	870	850	940
Уровень арендной платы по офисным помещениям класса В-	520	550	545	-	-	-	560	-	-	-
Уровень арендной платы по парковочным местам	1300	1100	1200	1600	1700	1750	1750	1890	1800	1990

Стоимость технического обслуживания и отчисления на текущий ремонт (у.д.е./м²)

Таблица 8

варианты показатели	1-3	4-9	10-14	15-19	20-24	25-28	29-33	34-38	39-42	41-45
Жилые помещения бизнес-класса	-	-	-	41,8	43,0	41,5	-	55,6	41,5	66,7
Жилые помещения эконом-класса	25,5	23,6	28,7	-	-	-	34,0	-	-	-
Офисно-коммерческие помещения	71,5	69,0	74,4	90,5	90,5	90,5	82,7	95,3	77,8	110

Данные по среднерыночной цене продажи недвижимого имущества (у.д.е./м²)

Таблица 9

варианты показатели	1-3	4-9	10-14	15-19	20-24	25-28	29-33	34-38	39-42	41-45
Жилые помещения бизнес-класса	-	-	-	5920	5835	6120	-	7030	3556	7427
Жилые помещения эконом-класса	3450	3445	3032	-	-	-	3260	-	-	-
Коммерческие помещения	5525	5510	5239	7221	7120	6957	5689	8955	6170	8729
Офисные помещения класса В+	-	-	-	5590	5820	6130	-			
Офисные помещения класса В-	4170	4620	3950	-	-	-	4480	-	-	-
Парковочные места (машино-место), у.д.е.	30300	25720	21660	32470	39470	48050	29749	60100	33460	55400

ПРИМЕР ОЦЕНКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Оценка видовых характеристик участка

Наличие хороших видовых характеристик может послужить дополнительным конкурентным преимуществом для объектов жилой недвижимости. Видовые характеристики объекта оцениваются на основе следующих факторов (табл. 1.5.)

Адрес: г. Сочи, Район Новый Сочи, ул. Виноградная

№	факторы	оценка	влияние
1	Расположение вблизи промышленных объектов	Вблизи объекта нет промышленного производства	+
2	Плотность, высотность и внешняя привлекательность окружающей застройки	Плотность застройки в районе расположения объекта высокая.	-
		Застройка в районе представлена невысокими зданиями старой постройки и кирпичными многоэтажками.	-
		Объект расположен в исторической части города, поэтому окружающая застройка представлена в основном историческими зданиями старой постройки.	+
3	Состояние фасадов	Фасады большинства зданий в непосредственной близости от объекта требуют реконструкции	-
4	Наличие вблизи объекта зон озеленения и приморской зоны	Объект расположен рядом с зоной озеленения и приморской зоной	+
Результат: равное соотношение отрицательно и положительно влияющих факторов; они не оказывают существенного влияния на объект			+/-

Примечание: – отрицательное влияние на исследуемый объект; + положительное влияние на исследуемый объект.

На видовые характеристики исследуемого участка негативное влияние оказывают такие факторы, как наличие в непосредственной близости неоднородной разновысотной застройки, высокая плотность застройки и неудовлетворительное состояние фасадов исторических зданий вблизи участка. Однако существенными плюсами будут являться наличие зоны озеленения и приморской зоны, расположение в исторической части города рядом с большим количеством памятников архитектуры, а также отсутствие вблизи участка зон промышленного назначения.

Вывод: для жилой недвижимости видовые характеристики участка оцениваются как удовлетворительные. С точки зрения видовых характеристик участок имеет ряд недостатков, которые, тем не менее, можно нивелировать посредством грамотного размещения объектов на участке.

Оценка пешеходной доступности

Пешеходная доступность определяется наличием каких-либо препятствий на пути следования пешеходных потоков до исследуемого объекта от расположенных вблизи исследуемого объекта жилых массивов, остановок общественного транспорта, железнодорожных станций, а также других объектов.

Основные пешеходные потоки будут проходить:

- От ближайших остановок городского транспорта;
- Из центра г.Сочи, который находится в пешей доступности.
- С побережья.

№	факторы	оценка	влияние
1	Наличие на пути следования пешеходных потоков, способных затруднить движение пешеходов (зеленые массивы, промышленные объекты, железнодорожные пути, охраняемые объекты пр.)	На пути следования пешеходных потоков каких-либо объектов, существенно препятствующих пешеходному движению нет.	+
2	Наличие наземных и подземных регулируемых и нерегулируемых пешеходных переходов на пути следования пешеходных потоков	На протяжении всех маршрутов следования пешеходов существуют наземные регулируемые и нерегулируемые пешеходные переходы.	+
3	Наличие пешеходных асфальтированных тротуаров по пути следования пешеходных маршрутов, а также состояния их покрытия	Вдоль всех маршрутов следования пешеходных потоков есть асфальтированные пешеходные тротуары, состояние их покрытия оценивается как хорошее.	+
4	Наличие на пути следования пешеходных потоков и интен-	Автомобильное движение на пути следования пешеходных потоков высокой интенсивности	-

	сивного транспортного движения		
	Результат: преобладание положительно влияющих факторов		+

Оценка доступности объекта общественным транспортом (наличие вблизи остановок маршрутов общественного транспорта)

Для недвижимости жилого назначения одним из наиболее значимых факторов является хорошая доступность общественными транспортом.

Наземный общественный транспорт

Доступность объекта наземным общественным транспортом определяется следующими факторами

№	факторы	оценка	влияние
1	Наличие в непосредственной близости от объекта остановок наземного общественного транспорта	Объект расположен вблизи остановок наземного общественного транспорта В 6 км от объекта проходит железнодорожная ветка, до которой идут 2 маршрута автобуса	+
2	Количество маршрутов наземного общественного транспорта, проходящих через ближайшие остановки	Через ближайшие остановки ходят 4 маршрута общественного транспорта В 15-ти минутной транспортной доступности расположении 1 железнодорожная ветка	+
3	Частота следования маршрутов	Частота следования маршрутов высокая. Интервал движения 8-30 мин	+
Результат: преобладание положительно влияющих факторов			+

Железнодорожный транспорт

Доступность объекта железнодорожным транспортом определяется следующими факторами.

№	факторы	оценка	влияние
1	Наличие вблизи от объекта ж\д станции	В 6 км от объекта проходит ж\д ветки, до которой идут 2 маршрута автобуса	+
2	Количество ж\д веток, в пешеходной доступности или доступности общественным транспортом	В 15-ти минутной транспортной доступности расположена 1 ж\д ветка	+
Результат: преобладание положительно влияющих факторов			+

Вывод: в целом доступность общественным транспортом оценивается как отличная.

Оценка транспортной доступности объекта

Удобство транспортной доступности объекта оказывает существенное влияние на привлекательность и стоимость объектов недвижимости.

Наиболее важными факторами транспортной доступности являются:

№	факторы	оценка	влияние
1	Расстояние до основных магистралей города	○ Е-97 и М-27 – федеральная трасса Джугба-Сочи ○ Идет строительство дублера	-
2	Загруженность прилегающих транспортных магистралей	Загруженность оценивается как высокая	-
3	Удобство и хорошее качество подъездных путей	○ Удобство подъездных путей оценивается как хорошее ○ Качество подъездных путей оценивается как хорошее	+
4	Обеспеченность достаточным количеством парковочных мест в непосредственной близости от объекта	На исследуемом участке возможно размещение достаточного количества парковочных мест для легковых автомобилей	+
Результат: преобладание положительно влияющих факторов			+

Вывод: единственной транспортной магистралью является М-27 Джугба-Сочи. Загруженность оценивается как высокая, однако данная особенность характерна для всего города. Особенно велика загруженность в летний период в связи с увеличением туристических потоков. В настоящее время активно ведется строительство дублера, который будет способствовать разгрузке транспортной магистрали. Рассматриваемый объект обладает достаточной площадью для организации парковки. Удобство и качество подъездных путей оценивается как хорошее.

Таким образом, транспортная доступность объекта оценивается как хорошая.

Оценка общего имиджа района

Для более точной оценки влияния местоположения на будущий объект недвижимости необходимо также учитывать общий имидж района расположения объекта. Для разных видов недвижимости один и тот же район может иметь различный имидж в силу того, что на жилую и коммерческую недвижимость один и тот же фактор может оказывать как положительное, так и отрицательное значение.

Общий имидж района для жилья оценивается на основе следующих факторов:

№	факторы	оценка	влияние
1	Активность строительства в районе	Оценивается как достаточно высокая	+
2	Удаленность от центра города	Объект расположен в центре города	+
3	Развитость социальной и культурно-досуговой инфраструктуры района	Оценивается как высокая	+
4	Развитость деловой сферы района	Оценивается как высокая	+
5	Наличие промышленных объектов	В непосредственной близости к исследуемому объекту нет промышленных объектов	+
6	Уровень экологического и шумового загрязнения района	Уровень низкий	+
7	Наличие зеленых массивов	Объект расположен в санаторно-курортной зоне	+
8	Близость к водным объектам	Черное море	+
9	Однородность застройки	В непосредственной близости от объекта застройка является неоднородной	-
10	Уровень существующих и планируемых объектов недвижимости жилого назначения	Класс «бизнес»	+
11	Качество существующей и планируемой застройки района	В районе расположения объекта преобладают дома старой постройки. Большинство из них нуждаются в реконструкции.	-
12	Транспортная доступность	Оценивается как хорошая	+
Результат: преобладание положительно влияющих факторов			+

SWOT-анализ: преимущества и недостатки расположения объекта (для различных вариантов использования объекта)

SWOT - анализ местоположения объекта (для объектов жилой застройки)

преимущества	недостатки
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Расположение в престижном районе г. Сочи, в центре города ➤ Хорошая транспортная доступность ➤ Хороша пешеходная доступность ➤ Расположение в санаторно-курортной зоне ➤ Развитость социальной и культурно-досуговой инфраструктуры района ➤ Отсутствие вблизи промышленных объектов ➤ Низкое шумовое и атмосферное загрязнение в районе расположения объекта ➤ Расположение объекта в непосредственной близости от Черного моря 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Удовлетворительные видовые характеристики ➤ Неоднородная окружающая застройка
возможности	угрозы

<ul style="list-style-type: none">➤ Реконструкция и реставрация зданий в районе расположения объекта, что сделает видовые характеристики более привлекательными➤ Строительство трассы-дублера изволит разгрузить основную магистраль, что улучшит транспортную доступность	<ul style="list-style-type: none">➤ Затягивание сроков реставрации зданий, расположенных в непосредственной близости к объекту➤ Увеличение потока автотранспорта вдоль участка, соответственно увеличение экологического и шумового загрязнения
---	--

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ПО ПРОВЕДЕННОМУ ИССЛЕДОВАНИЮ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

ПРИМЕР ФИНАНСОВОГО ПЛАНА (по трем вариантам возможной реализации)

Прогноз кассовых поступлений

Расчет кассовых поступлений от сдачи в аренду жилых и коммерческих помещений для варианта №1 «Многоэтажное блокированное жилое здание»

I. ДОХОДЫ ОТ АРЕНДЫ	Единица измерения	годы					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
1. Жилые помещения							
Площадь, приносящая доход (в зависимости от степени занятости арендаторами жилых помещений, прилож. 3 тал. 1 № 4)	м ²	11435*70%=8004,5	8004,5*60%	8004,5*65%	8004,5*80%	8004,5*85%	8004,5*97%
		8004,5	4 803	5 203	6 404	6 804	7 764
Доходы от аренды (по данным "прогнозные изменения арендных ставок по всем видам недвижимого имущества по годам - Прилож.3 Табл.1 № 3)	у.д.е./м ²		230-230*20%	184*9%+184	201*5%+201	211*7%+211	225*7%+225
		230	184	201	211	225	241
Доходы (площадь, приносящая доход * доходы от аренды)/1000	1000 у.д.е./м ²	1841	884	1 043	1 349	1 533	1 872
2. Коммерческие помещения							
Площадь, приносящая доход (в зависимости от степени занятости арендаторами ком. помещений, прилож. 3 тал. 1 № 6)	м ²	11435*2%=228,7	228,7*75%	228,7*80%	228,7*85%	228,7*90%	228,7*95%
		228,7	172	183	194	206	217
Доходы от аренды (Прилож.3 Табл.1 № 3)	у.д.е./м ²		865-865*20%	692*9%+692	754*5%+754	792*7%+792	847*7%+847
		865	692	754	792	847	907

Доходы (площадь, приносящая доход * доходы от аренды)/1000	1000 у.д.е./м ²	198	119	138	154	174	197
3. Парковочные места							
Площадь, приносящая доход (в зависимости от степени занятости арендаторами парковочных мест, прилож. 3 табл. 1 № 7)	шт.	11435*10%= 2058,3	229*75%	229*80%	229*85%	229*90%	229*95%
		2058,3/9м ² = 229 шт.	172	183	195	206	218
Доходы от аренды (Прилож.3 Табл.1 № 3)	у.д.е./м ²	1200- 1200*20%	960*9%+960	1046*5%+1046	1099*7%+1099	1176*7%+1176	
		1200	960	1046	1099	1176	1258
Доходы (площадь, приносящая доход * доходы от аренды)/1000	1000 у.д.е./м ²	275	165	192	214	242	274
Всего доходы от аренды		2314	1 167	1 373	1 716	1 950	2 343

II. РАСЧЕТ ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	Единица измерения	годы					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Доходы от аренды (данные из Расчета 1 "Доходы от аренды")	1000 у.д.е./м ²	2314	1167	1373	1716	1950	2343
Арендная плата за участок (данные из Прилож.2 Табл.1 № 1 + прогнозные изм.арендных ставок Прилож.3 табл.1 № 3)	1000 у.д.е./м ²	-32,36	"-"32,36-(- 32,36*20%)	"-"25,89+(9%* - 25,89)	"-"28,22+(5%* - 28,22)	"-" "29,63+(7%* - 29,63)	"-" "31,70+(7%* - 31,70)
			-25,89	-28,22	-29,63	-31,70	-33,92
Техническое обслуживание и текущий ремонт (данные из Прилож. 3 Табл. 4 "стоимость технического обслуживания и отчисления на текущий ремонт за 1м ² " + прогнозные изменения затрат по обслуж.и текущ.ремонту жилья и офисно-ком.зданий по годам - табл. 1 Прилож.3)	1000 у.д.е./м ²	(28,7+74,4)=103,1	"-"103,1*3%- 103,1,т.е. уве- лич.на 3%	"-"106*7%- 106,т.е. увелич.на 7%	"-"114*8%- 114,т.е. увелич.на 8%	"-"123*7%- 123,т.е. уве- лич.на 7%	"-"131*5%- 131,т.е. уве- лич.на 5%
			- 103	-106	-114	-123	-131

Процент за привлеченный капитал (данные из Прилож.2 Табл.1 № 3 "Инвестиционные затраты на реконструкцию" +табл. 1 № 4 "стоимость привлечения заемного капитала - 23% для всех проектов варианта 12" + Прилож.2 табл.2 № 1 "доля привлеченного капитала в инвестиционных затратах" - 67% для Проекта 1)	для проекта №1	9676*67%*23%=1491	уплата 10% за привлеченный капитал ежегодно, исходя из базового года, т.е. каждый год уплата 1491*10%=149,1				
			1491-149,1	1342-149,1	1193-149,1	1044-149,1	895-149,1
	1000 у.д.е./м²	-1 491	-1 491	-1 342	-1 193	-1 044	-895
Оперативный чистый доход	1000 у.д.е./м²	688	-456	-111	371	743	1 276
Равномерная амортизация недвижимости, 4 % (данные из Прилож. 2 Табл.1 № 2, 3, 5 (амортиз.отчисления считаются от бухгалтерской и рыночной стоимости объекта после проведения реконструкции, которая равна: среднерыночн.цена продажи перед реконструкцией + инвестицион.затраты на реконструкцию), способ начисления амортизации: равномерный способ для всех вариантов.	1000 у.д.е./м²	9470+9676=19146	19146*4%	19146*4%	19146*4%	19146*4%	19146*4%
			-766	-766	-766	-766	-766
Финансовый результат перед уплатой налога	1000 у.д.е./м²	688	-1222	-876	-395	-23	510
Налог на прибыль, 20 %	1000 у.д.е./м²	0	0	0	0	0	-102
Финансовый результат после уплаты налога	1000 у.д.е./м²	688	-1222	-876	-395	-23	408

III. ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОЛГА	Единица измерения	годы				
		2010	2011	2012	2013	2014

Заемный капитал в начале года (данные из Прилож. 2, табл. 1 № 1, 67% от стоимости инвестиционных затрат составляет заемный капитал)	1000 у.д.е./м²		9676*67%	6483-648,3 (10% долг)	5835-648,3	5186-648,3	4538-648,3
		6 483	6 483	5 835	5 186	4 538	3 890
Погашение долга <i>в конце года, 10 %</i> (погашение долга по 10 % равными долями)	1000 у.д.е./м²	-	648	648	648	648	648
Заемный капитал в конце года (считается после погашения долга как разница между заемным капиталом и уплаченными процентами)	1000 у.д.е./м²	-	5835	5186	4538	3890	3241
Уплата процентов от стоимости заемного капитала <i>в начале года - 23 %</i> (данные из Прилож. 2 табл.1 № 4 - "стоимость привлечения заемного капитала")	1000 у.д.е./м²	заемн.кап.*23%	6483*23%	5835*23%	5186*23%	4538*23%	3890*23%
		1 491	1 491	1 342	1 193	1 044	895

IV. СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	2015 г.
Цена продажи недвижимого имущества в конце 2015 г. (данные из Прилож. 3 Табл. № 3, т.е. данные по среднерыночн.цене продажи недвижим.имущества жилых помещений + коммерческих помещений + парковочных мест * прогнозные изменения стоимости недвижимого имущества по годам -табл.1 № 2 Прилож. 3) 28772+1420+5880	36 072
Бухгалтерская стоимость (данные из Прилож. 3 Табл.№ 3, т.е. данные по среднерыночн.цене продажи недвижим.имущества жилых помещений + коммерческих помещений + парковочных мест (см. п.1 табл.IV) - 5 лет *амортизац.отчисления) 36072- 5 * 766)	32 242

Расчет:

Жилые помещения: $((3032*0,88*1,06*1,06*1,09*1,1)/1000)*8004,5$ (площадь квартир) = 28772

Коммерческие помещения: $((5239*0,88*1,06*1,06*1,09*1,1)/1000)*228,7$ (площадь) = 1420

Налогооблагаемая часть от цены продажи (цена продажи в конце 2015 г.- бухгалтерская стоимость)	3 830
Налог, уплачиваемый с прибыли от продажи, 20 %	-766
Цена продажи недвижимости в конце 2015 г.	36 072
Уплачиваемый налог	-766
Выплата долга за привлеченный капитал (=остаток на 2015 г. заемного капитала см. табл. III "обслуживание долга" п.3)	-3 241
Чистые кассовые поступления от цены продажи недвижимости, 1000 у.д.е./м ² (цена продажи - налог - выплата долга за привлеченный капитал)	32 065

Парковочные места: $(21660*0,88*1,06*1,06*1,09*1,1)/1000)*229(\text{шт}) = 5880$

Итого: 36 072

РАСЧЕТ КАССОВЫХ ПОСТУПЛЕНИЙ (1000 у.д.е.)	На начало 2010 г.	годы					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Начальная стоимость недвижимости (Прилож.2 Табл. 1 № 2 "Среднерыночная цена продажи объекта перед реконструкцией")	-9 470						
Инвестиции в строительство	-9 676						
Заем (67% от инвестиций)	6 483						
Погашений займа (см. табл. III "обслуживание долга" п.2 погашение долга)		0	-648	-648	-648	-648	-648
Годовые финансовые результаты после уплаты налога (см.табл. II п.9)		688	-1222	-876	-395	-23	408
Амортизационные отчисления, 4 %			766	766	766	766	766

Цена продажи недвижимости (см.п.1. табл.IV)							36 072
Налог с продаж							-766
Платежи по займу							-3 241
Кассовые поступления, 1000 у.д.е.							32 590

**Расчет рентабельности кассовых поступлений
Проекта "Многоэтажное блокированное жилое здание"**

Анализ восприимчивости доходов (на 1000 у.д.е.)								
$D = df = \frac{1}{(1+i)^n} F$	n	F (на 1000 у.д.е.)	i = 22%		i = 18%		i = 12%	
			d (=1/(1+i)^n)	P (=d*F)	d	P	d	P
на начало 2010 г. (стр. 1+2+3 "расчета кассовых поступлений"=9470+9676-6483)	0	-12663	1,0000	-12663	1,0000	-12663	1,0000	-12663
на конец 2010 г.	1	688	0,8197	564	0,8475	583	0,8929	614
на конец 2011 г.	2	-1104	0,6719	-742	0,7182	-793	0,7972	-880
на конец 2012 г.	3	-759	0,5507	-418	0,6086	-462	0,7118	-540
на конец 2013 г.	4	-277	0,4515	-125	0,5158	-143	0,6355	-176
на конец 2014 г.	5	95	0,3701	35	0,4371	42	0,5674	54
на конец 2015 г.	6	32590	0,3033	9885	0,3705	12075	0,5066	16510
Текущая стоимость кассовых поступлений на начало 2010 г. (на 1000 у.д.е.)			$\sum P = -3464$		$\sum P = -1361$		$\sum P = 2919$	

F - будущие кассовые поступления (на 1000 у.д.е.);

i - процентная ставка;

$$\text{ППС} = \frac{\text{РСП} + \text{РС}}{\text{РСОЗ}} * \text{ДГ} * 100$$

ППС - полная процентная ставка банка по кредиту;

РСП - расчетная сумма процентов за весь срок пользования кредитом;

РС - расчетная сумма комиссионных и иных платежей банку за весь срок пользования кредитом;

РСОЗ - расчетная сумма ежедневных остатков задолженности по кредиту за весь срок пользования кредитом;

ДГ - количество дней в году, применяемое банками при начислении процентных доходов за пользование кредитом в соответствии с условиями кредитного договора, - условное (360) либо точное (365 или 366).

P - текущая стоимость кассовых поступлений;

n – время.

Расчет кассовых поступлений от сдачи в аренду жилых и коммерческих помещений для варианта №2 «Комбинированное коммерческо-жилое здание»

I. ДОХОДЫ ОТ АРЕНДЫ	Единица измерения	ГОДЫ					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
1. Жилые помещения							
Площадь, приносящая доход (в зависимости от степени занятости арендаторами жилых помещений, прилож. 3 тал. 1 № 4)	м ²	11435*70%= 8004,5	8004,5*60%	8004,5*65%	8004,5*80%	8004,5*85%	8004,5*97%
		8004,5	4 803	5 203	6 404	6 804	7 764
Доходы от аренды (по данным "прогнозные изменения арендных ставок по всем видам недвижимого имущества по годам - Прилож.3 Табл.1 № 3)	у.д.е./м ²		230-230*20%	184*9%+184	201*5%+201	211*7%+211	225*7%+225
		230	184	201	211	225	241
Доходы (площадь, приносящая доход * доходы от аренды)/1000	1000 у.д.е./м ²	1841	884	1 043	1 349	1 533	1 872
2. Коммерческие помещения							

Площадь, приносящая доход (в зависимости от степени занятости арендаторами ком. помещений, прилож. 3 таб. 1 № 6)	м ²	$11435*15\%=1715,3$	1715,3*75%	1715,3*80%	1715,3*85%	1715,3*90%	1715,3*95%
		1715,3	1286	1372	1458	1544	1630
Доходы от аренды (Прилож.3 Табл.1 № 3)	у.д.е./м ²		865-865*20%	692*9%+692	754*5%+754	792*7%+792	847*7%+847
		865	692	754	792	847	907
Доходы (площадь, приносящая доход * доходы от аренды)/1000	1000 у.д.е./м ²	1484	890	1 035	1 155	1 308	1 478
3. Парковочные места							
Площадь, приносящая доход (в зависимости от степени занятости арендаторами парковочных мест, прилож. 3 таб. 1 № 7)	шт.	$11435*5\%=571,7$	64*75%	64*80%	64*85%	64*90%	64*95%
		$571,7/9\text{м}^2=64$ шт.	48	51	54	58	61
Доходы от аренды (Прилож.3 Табл.1 № 3)	у.д.е./м ²		1200-1200*20%	960*9%+960	1046*5%+1046	1099*7%+1099	1176*7%+1176
		1200	960	1046	1099	1176	1258
Доходы (площадь, приносящая доход * доходы от аренды)/1000	1000 у.д.е./м ²	77	46	54	60	68	76
Всего доходы от аренды		3402	1 820	2 132	2 563	2 909	3 426

II. РАСЧЕТ ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	Единица измерения	годы					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Доходы от аренды (данные из Расчета 1 "Доходы от аренды")	1000 у.д.е./м ²	3402	1 820	2 132	2 563	2 909	3 426
Арендная плата за участок (данные из Прилож.2 Табл.1 № 1 + прогнозные изм.арендных ставок Прилож.3 табл.1 № 3)	1000 у.д.е./м ²	-32,36	"-"32,36-(-32,36*20%)	"-"	"-"	"-"	"-"
			-25,89	"25,89+(9%*-25,89)	"28,22+(5%*-28,22)	"29,63+(7%*-29,63)	"31,70+(7%*-31,70)
			-25,89	-28,22	-29,63	-31,70	-33,92

Техническое обслуживание и текущий ремонт (данные из Прилож. 3 Табл. 4 "стоимость технического обслуживания и отчисления на текущий ремонт за 1м2"+прогнозные изменения затрат по обслуж.и текущ.ремонту <i>жилья и офисно-ком.зданий</i> по годам - табл. 1 Прилож.3)	1000 у.д.е./м ²	(28,7+74,4)=103,1	"- "103,1*3%- 103,1,т.е. увелич.на 3%	"-"106*7%- 106,т.е. уве- лич.на 7%	"-"114*8%- 114,т.е. уве- лич.на 8%	"-"123*7%- 123,т.е. уве- лич.на 7%	"-"131*5%- 131,т.е. уве- лич.на 5%
		-103	-106	-114	-123	-131	-138
Процент за привлеченный капитал (данные из Прилож.2 Табл.1 № 3 "Инвестиционные затраты на реконструкцию" +табл. 1 № 4 "стоимость привлечения заемного капитала - 23% для всех проектов варианта 12" + Прилож.2 табл.2 № 1 "доля привлеченного капитала в инвестиционных затратах" - 50% для Проекта 2)	для проекта №2	15107*50%*23%=1737	уплата 10% за привлеченный капитал ежегодно,исходя из базового года,т.е. каждый год уплата 1737*10%=173,7				
			1737-173,7	1564-173,7	1390-173,7	1216-173,7	1043-173,7
1000 у.д.е./м ²	-1 737	-1 737	-1 564	-1 390	-1 216	-1 043	
Оперативный чистый доход	1000 у.д.е./м ²	1 529	-49	427	1 021	1 530	2 212
Равномерная амортизация недвижимости, 4 % (данные из Прилож. 2 Табл.1 № 2, 3, 5 (амортиз.отчисления считаются от бухгалтерской и рыночной стоимости объекта <u>после</u> проведения реконструкции, которая равна: среднерыночн.цена продажи <i>перед</i> реконструкцией + инвестицион.затраты на реконструкцию), <i>способ начисления амортизации: равномерный способ для всех вариантов.</i>	1000 у.д.е./м ²	9470+15107=24577	24577*4%	24577*4%	24577*4%	24577*4%	24577*4%
				-983	-983	-983	-983
Финансовый результат перед уплатой налога	1000 у.д.е./м ²	1529	-1032	-556	38	547	1229

Налог на прибыль, 20 %	1000 у.д.е./м ²	0	0	0	-8	-109	-246
Финансовый результат после уплаты налога	1000 у.д.е./м ²	1 529	-1 032	-556	30	437	983

III. ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОЛГА	Единица измерения	годы					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Заемный капитал в начале года (данные из Прилож. 2, табл. 1 № 1, 50% от стоимости инвестиционных затрат составляет заемный капитал)	1000 у.д.е./м ²		15107*50%	7 554-755,4(10% долг)	6 799-755,4	6043-755,4	5288-755,4
		7 554	7 554	6 799	6 043	5 288	4 532
Погашение долга в конце года, 10 % (погашение долга по 10 % равными долями)	1000 у.д.е./м ²	-	755	755	755	755	755
Заемный капитал в конце года (считается после погашения долга как разница между заемным капиталом и уплаченными процентами)	1000 у.д.е./м ²	-	6799	6043	5288	4532	3777
Уплата процентов от стоимости заемного капитала в начале года - 23 % (данные из Прилож. 2 табл.1 № 4 - "стоимость привлечения заемного капитала")	1000 у.д.е./м ²	заемн.кап.*23%	7 554*23%	6 799*23%	6043*23%	5288*23%	4532*23%
		1 737	1 737	1 564	1 390	1 216	1 042

на начало 2010 г. (стр. 1+2+3 "расчета кассовых поступлений"=9470+15107-7554)	0	-17 024	1,0000	-17024	1,0000	-17024	1,0000	-17024
на конец 2010 г.	1	1 529	0,8065	1233	0,8403	1285	0,8772	1342
на конец 2011 г.	2	-805	0,6504	-523	0,7062	-568	0,7695	-619
на конец 2012 г.	3	-329	0,5245	-172	0,5934	-195	0,6750	-222
на конец 2013 г.	4	258	0,4230	109	0,4987	129	0,5921	153
на конец 2014 г.	5	665	0,3411	227	0,4190	279	0,5194	345
на конец 2015 г.	6	37 520	0,2751	10321	0,3521	13212	0,4556	17093
Текущая стоимость кассовых поступлений на начало 2010 г. (на 1000 у.д.е.)				$\sum P = -5\ 829$			$\sum P = -2\ 882$	$\sum P = 1\ 068$

F - будущие кассовые поступления (на 1000 у.д.е.);

i - процентная ставка;

$$ППС = \frac{РСП + РС}{РСОЗ} * ДГ * 100$$

ППС - полная процентная ставка банка по кредиту;

РСП - расчетная сумма процентов за весь срок пользования кредитом;

РС - расчетная сумма комиссионных и иных платежей банку за весь срок пользования кредитом;

РСОЗ - расчетная сумма ежедневных остатков задолженности по кредиту за весь срок пользования кредитом;

ДГ - количество дней в году, применяемое банками при начислении процентных доходов за пользование кредитом в соответствии с условием кредитного договора, - условное (360) либо точное (365 или 366).

P - текущая стоимость кассовых поступлений;

n – время.

Расчет кассовых поступлений от сдачи в аренду офисных и коммерческих помещений для варианта №3 «Офисно-коммерческое здание»

I. ДОХОДЫ ОТ АРЕНДЫ	Единица измерения	годы					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
1. Офисные помещения							

Площадь, приносящая доход (в зависимости от степени занятости арендаторами <i>офисных помещений</i> , прилож. 3 тал. 1 № 5)	м ²	11435*58%= 6632,3	6632,3*98%	6632,3*95%	6632,3*90%	6632,3*90%	6632,3*90%
		6632,3	6 500	6 301	5 969	5 969	5 969
Доходы от аренды (по данным "прогнозные изменения арендных ставок по всем видам недвижимого имущества по годам - Прилож.3 Табл.1 № 3)	у.д.е./м ²		545-545*20%	436*9%+436	475*5%+475	499*7%+499	534*7%+534
		545	436	475	499	534	571
Доходы (площадь, приносящая доход * доходы от аренды)/1000	1000 у.д.е./м ²	3615	2 834	2 994	2 979	3 187	3 410
2. Коммерческие помещения							
Площадь, приносящая доход (в зависимости от степени занятости арендаторами <i>ком. помещений</i> , прилож. 3 тал. 1 № 6)	м ²	11435*15%= 1715,3	1715,3*75%	1715,3*80%	1715,3*85%	1715,3*90%	1715,3*95%
		1715,3	1286	1372	1458	1544	1630
Доходы от аренды (Прилож.3 Табл.1 № 3)	у.д.е./м ²		865-865*20%	692*9%+692	754*5%+754	792*7%+792	847*7%+847
		865	692	754	792	847	907
Доходы (площадь, приносящая доход * доходы от аренды)/1000	1000 у.д.е./м ²	1484	890	1 035	1 155	1 308	1 478
3. Парковочные места							
Площадь, приносящая доход (в зависимости от степени занятости арендаторами <i>парковочных мест</i> , прилож. 3 тал. 1 № 7)	шт.	11435*10%= 1143,5	127*75%	127*80%	127*85%	127*90%	127*95%
		1143,5/9м ² =127 шт.	95	102	108	114	121
Доходы от аренды (Прилож.3 Табл.1 № 3)	у.д.е./м ²		1200- 1200*20%	960*9%+960	1046*5%+1046	1099*7%+1099	1176*7%+1176
		1200	960	1046	1099	1176	1258
Доходы (площадь, приносящая доход * доходы от аренды)/1000	1000 у.д.е./м ²	152	91	106	119	134	152
Всего доходы от аренды		5251	3 816	4 136	4 252	4 630	5 040

II. РАСЧЕТ ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	Единица измерения	годы					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Доходы от аренды (данные из Расчета 1 "Доходы от аренды")	1000 у.д.е./м ²	5251	3 816	4 136	4 252	4 630	5 040
Арендная плата за участок (данные из Прилож.2 Табл.1 № 1 + прогнозные изм.арендных ставок Прилож.3 табл.1 № 3)	1000 у.д.е./м ²	-65,42	"-65,42-(-65,42*20%)	"-52,34+(9%*-52,34)	"-57,05+(5%*-57,05)	"-59,90+(7%*-59,90)	"-64,09+(7%*-64,09)
			-52,34	-57,05	-59,90	-64,09	-68,58
Техническое обслуживание и текущий ремонт (данные из Прилож. 3 Табл. 4 "стоимость технического обслуживания и отчисления на текущий ремонт за 1м2"+прогнозные изменения затрат по обслуж.и текущ.ремонту <i>жилья и офисно-ком.зданий</i> по годам - табл. 1 Прилож.3)	1000 у.д.е./м ²	74,40	"-74,4*3%-74,4, т.е. увелич.на 3%	"-77*7%-77, т.е. увелич.на 7%	"-82*8%-82, т.е. увелич.на 8%	"-89*7%-89, т.е. увелич.на 7%	"-95*5%-95, т.е. увелич.на 5%
			-74	-77	-82	-89	-95
Процент за привлеченный капитал (данные из Прилож.2 Табл.1 № 3 "Инвестиционные затраты на реконструкцию" +табл. 1 № 4 "стоимость привлечения заемного капитала - 23% для всех проектов варианта <u>12</u> " + Прилож.2 табл.2 № 1 "доля привлеченного капитала в инвестиционных затратах" - 78% для Проекта 3)	для проекта №3	18373*78%*23%=3296	уплата 10% за привлеченный капитал ежегодно, исходя из базового года, т.е. каждый год уплата 3296*10%=329,6				
			3296-329,6	2967-329,6	2637-329,6	2307-329,6	1978-329,6
	1000 у.д.е./м ²	-3 296	-3 296	-2 967	-2 637	-2 307	-1 978
Оперативный чистый доход	1000 у.д.е./м ²	<i>1 815</i>	<i>390</i>	<i>1 030</i>	<i>1 467</i>	<i>2 164</i>	<i>2 894</i>

Равномерная амортизация недвижимости, 4 % (данные из Прилож. 2 Табл.1 № 2, 3, 5 (амортиз.отчисления считаются от бухгалтерской и рыночной стоимости объекта <u>после</u> проведения реконструкции, которая равна: среднерыночн.цена продажи <i>перед</i> реконструкцией + инвестицион.затраты на реконструкцию), <i>способ начисления амортизации: равномерный способ для всех вариантов.</i>	1000 у.д.е./м ²	9470+18373=27843	27843*4%	27843*4%	27843*4%	27843*4%	27843*4%
			-1114	-1114	-1114	-1114	-1114
Финансовый результат перед уплатой налога	1000 у.д.е./м ²	1 815	-723	-84	353	1 050	1 780
Налог на прибыль, 20 %	1000 у.д.е./м ²	0	0	0	-71	-210	-356
Финансовый результат после уплаты налога	1000 у.д.е./м ²	1 815	-723	-84	282	840	1 424

III. ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОЛГА	Единица измерения	годы					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Заемный капитал в начале года (данные из Прилож. 2, табл. 1 № 1, 78% от стоимости инвестиционных затрат составляет заемный капитал)	1000 у.д.е./м ²		18373*78%	14331-1433,1(10% долг)	12898-1433,1	11465-1433,1	10032-1433,1
		14 331	14 331	12 898	11 465	10 032	8 599
Погашение долга в конце года, 10 % (погашение долга по 10 % равными долями)	1000 у.д.е./м ²	-	1433	1433	1433	1433	1433

Заемный капитал в конце года (считается после погашения долга как разница между заемным капиталом и уплаченными процентами)	1000 у.д.е./м ²	-	12 898	11 465	10 032	8 599	7 165
Уплата процентов от стоимости заемного капитала в начале года - 23 % (данные из Прилож. 2 табл.1 № 4 - "стоимость привлечения заемного капитала")	1000 у.д.е./м ²	заемн.кап.*23%	14331*23%	12898*23%	11465*23%	10032*23%	8599*23%
			3 296	3 296	2 967	2 637	2 307

IV. СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	2015 г.
Цена продажи недвижимого имущества в конце 2015 г. (данные из Прилож. 3 Табл. № 3, т.е. данные по среднерыночн. <u>цене продажи</u> недвиж.имущества жилых помещений + коммерческих помещений + парковочных мест * прогнозные изменения стоимости недвижимого имущества по годам -табл.1 № 2 Прилож. 3) 31058+10654+3261	44 973
Бухгалтерская стоимость (данные из Прилож. 2 Табл.1 № 5 "бухгалт.стоимость объекта после реконструк." - 5 лет *амортизац.отчисления) (44973 - 5 * 1114)	39 403
Налогооблагаемая часть от цены продажи (цена продажи в конце 2015 г.- бухгалтерская стоимость)	5 570

Расчет:

Офисные помещения:	$((3950*0,88*1,06*1,06*1,09*1,1)/1000)*6632,3$ (площадь офисн.помещ.) = 31058
Коммерческие помещения:	$((5239*0,88*1,06*1,06*1,09*1,1)/1000)*1715,3$ (площадь) = 10654
Парковочные места:	$(21660*0,88*1,06*1,06*1,09*1,1)/1000)*127(шт)$ = 3261

Налог с продаж							-1 114
Платежи по займу							-7 165
Кассовые поступления, 1000 у.д.е.							37 798

**Расчет рентабельности кассовых поступлений
Проекта "Офисно-коммерческое здание"**

Анализ восприимчивости доходов (на 1000 у.д.е.)								
$D = df = \frac{1}{(1+i)^n} F$	n	F (на 1000 у.д.е.)	i = 31%		i = 25%		i = 19%	
			d (=1/(1+i)^n)	P (=d*F)	d	P	d	P
на начало 2010 г. (стр. 1+2+3 "расчета кассовых поступлений"=9470+18373-14331)	0	-13 512	1,0000	-13512	1,0000	-13512	1,0000	-13512
на конец 2010 г.	1	1 815	0,7634	1386	0,8000	1452	0,8403	1526
на конец 2011 г.	2	-1 043	0,5827	-608	0,6400	-667	0,7062	-736
на конец 2012 г.	3	-403	0,4448	-179	0,5120	-206	0,5934	-239
на конец 2013 г.	4	-37	0,3396	-13	0,4096	-15	0,4987	-19
на конец 2014 г.	5	520	0,2592	135	0,3277	171	0,4190	218
на конец 2015 г.	6	37 798	0,1979	7479	0,2621	9909	0,3521	13310
Текущая стоимость кассовых поступлений на начало 2010 г. (на 1000 у.д.е.)			$\sum P = -5\ 312$		$\sum P = -2\ 869$		$\sum P = 548$	

F - будущие кассовые поступления (на 1000 у.д.е.);

i - процентная ставка;

$$ППС = \frac{РСП + РС}{РСОЗ} * ДГ * 100$$

ППС - полная процентная ставка банка по кредиту;

РСП - расчетная сумма процентов за весь срок пользования кредитом;

РС - расчетная сумма комиссионных и иных платежей банку за весь срок пользования кредитом;

РСОЗ - расчетная сумма ежедневных остатков задолженности по кредиту за весь срок пользования кредитом;

ДГ - количество дней в году, применяемое банками при начислении процентных доходов за пользование кредитом в соответствии с условием кредитного договора, - условное (360) либо точное (365 или 366).

Р - текущая стоимость кассовых поступлений;

n - время