

Инвестиционная группа «ИНЭКО»



Инвестиционный проект

*«Жилой / Офисный комплекс»
по ул. Кировоградская 15*

Жилой Комплекс



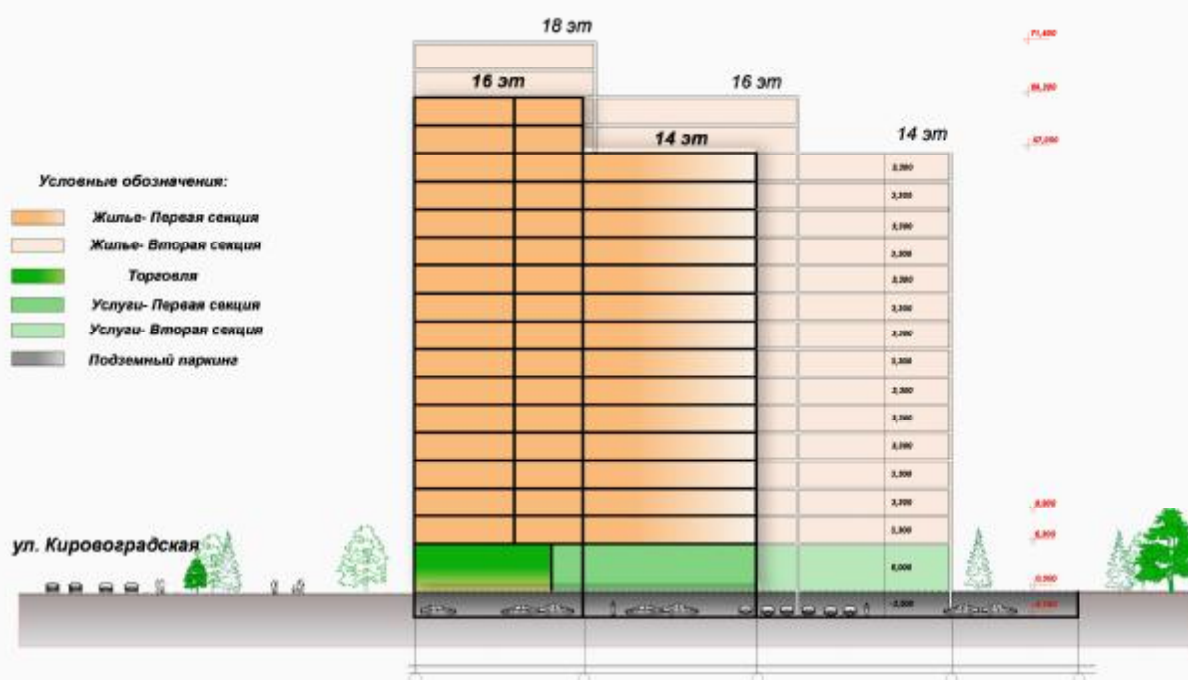
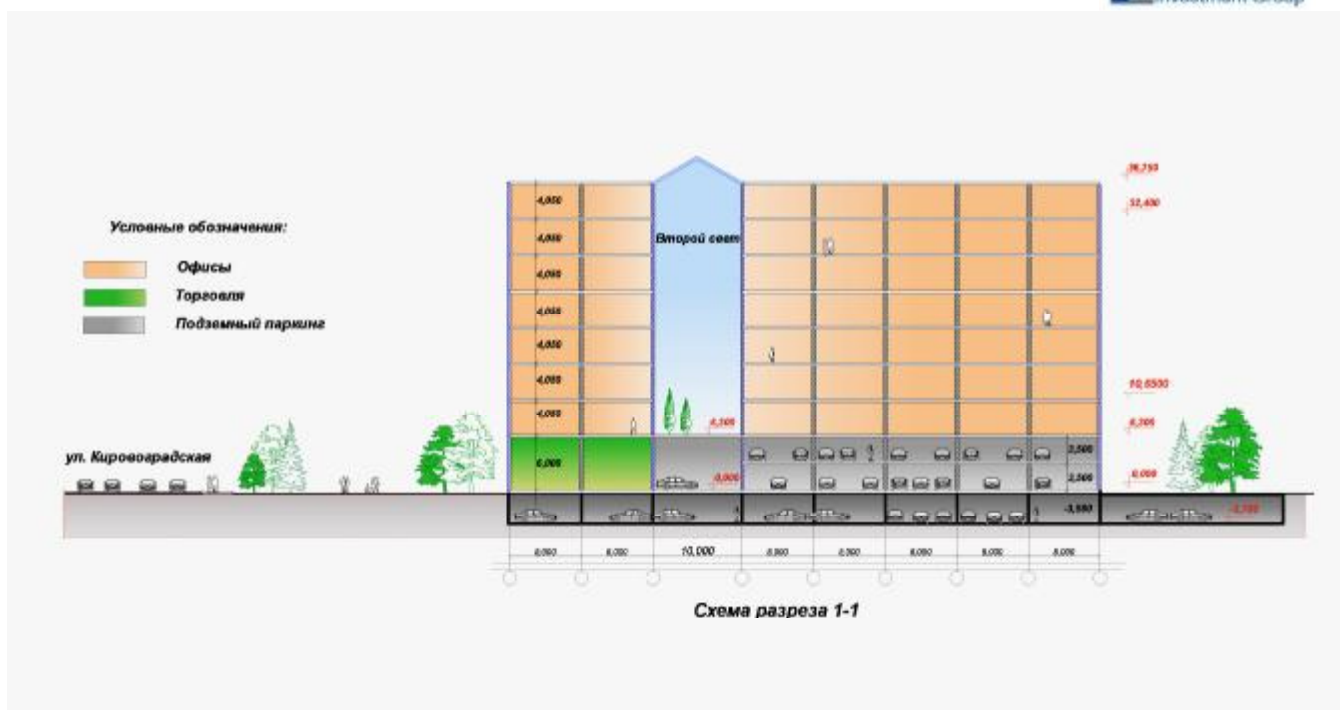


Схема разреза 2-2

Показатели эффективности инвестиционного проекта «Жилой комплекс»

Показатели	Полная продажа
Общая площадь	36 632
Стоимость строительства (USD/м. кв.),	857
Стоимость земли	11 500 000
Стоимость строительства (USD.)	35 897 679
Стоимость строительства с сопровождением	47 589 993
Сумма кредита (USD.)	3 045 572
Сумма процентов оплаченных	456 801
Средства от продажи необходимые в период строительства	19 485 019
Собственный капитал (USD.)	13 367 088
Сумма реализации (USD.)	84 205 120
Девелоперская маржа	36 615 127
Рентабельность капитала в общем по проекту	62%
Чистое современное значение стоимости капитала (NPV) (USD.)	24 884 916
Внутренняя норма доходности (IRR)	156,2%
Индекс рентабельности (PI)	7,16
Чистое современное значение стоимости капитала (NPV) (USD.)	13 384 916
Внутренняя норма доходности (IRR)	44,3%
Индекс рентабельности (PI)	0,86



Показатели эффективности инвестиционного проекта «Офисный комплекс»

Показатели	Значения
Площадь полезная (кв.м)	35 259
Проходы и выходы (кв.м)	2 370
Площадь общая (кв.м)	45 988
Стоимость строительства (USD/м. кв.),	1 207
Стоимость строительства (USD.)	55 507 938
Сумма кредита (USD.)	44 406 351
Собственный капитал (USD.)	11 101 588
Средняя месячная арендная плата ОЦ, \$ за 1 м2 (расчет таблица)	53
Прогнозируемая Месячная арендная плата (USD)	1 932 203
Срок погашения инвестиций недисконтированными потоками с момента эксплуатации (мес)	45
Срок погашения инвестиций с момента эксплуатации (мес)	47
Срок погашения кредита с момента эксплуатации (мес)	57
Ср. ежегодная прибыль до налогообложения до выплат банку (NOI) (USD.)	17 024 222
Доход на вложенный капитал (ROI)	37%
Без учета реверсии	
Чистое современное значение стоимости капитала (NPV) (USD)	23 986 247
Внутренняя норма доходности (IRR)	38,9%
С учетом реверсии на 4-ый год длительности проекта	
Чистое современное значение стоимости капитала (NPV) (USD)	93 526 212
Внутренняя норма доходности (IRR)	86%
С учетом реверсии на 1-ый год	
Чистое современное значение стоимости капитала (NPV) (USD)	135 796 711
Внутренняя норма доходности (IRR)	745%

Метод капитализации (оценочная стоимость)

Прогнозный NOI (USD.) без НДС	17 024 222
Норма капитализации(Cap Rate)	12,00%
Оценочная стоимость (NOI/Cap Rate) (USD.)без НДС	141 868 513
Оценочная стоимость (NOI/Cap Rate) (USD.)с НДС	170 242 216

Контактная информация



ООО «Инвестиционная группа «ИНЭКО»

03150, Украина, г. Киев, ул. Старовокзальная 24, 3 этаж

Тел/факс: +380 44 201-6417

WWW: <http://www.ineko.com>

Олейников Алексей

Директор департамента стратегического развития

Тел: +380 67 713 65 71

E-mail: ooo@ineko.com