

План продаж

	01/06/12	01/07/12	01/08/12	01/09/12	01/10/12	###	01/12/12	01/01/13	01/02/13	01/03/13	01/04/13	01/05/13	01/06/13	01/07/13	01/08/13	01/09/13	01/10/13	01/11/13	01/12/13	01/01/14	01/02/14	01/03/14	
Стоимость кв.м., т.р. (реалистичный вариант 1) Рост цен 4% в годовом исчислении	38,5	38,63	38,76	38,89	39,02		39,15	39,28	39,41	39,54	39,67	39,80	39,94	40,07	40,20	40,34	40,47	40,61	40,74	40,88	41,01	41,15	41,29
Стоимость кв.м., т.р. (Оптимистичный вариант 2) Рост цен 8% в годовом исчислении	38,5	38,76	39,02	39,28	39,54		39,80	40,07	40,33	40,60	40,87	41,15	41,42	41,70	41,97	42,25	42,53	42,82	43,10	43,39	43,68	43,97	44,26
Стоимость кв.м., т.р. (пессимистичный вариант 3) Снижение цен на 4% в годовом исчислении	38,5	38,37	38,24	38,12	37,99		37,86	37,74	37,61	37,49	37,36	37,24	37,12	36,99	36,87	36,75	36,63	36,50	36,38	36,26	36,14	36,02	35,90
Стоимость кв.м., т.р. (пессимистичный вариант 4) Снижение цен на 5% в годовом исчислении	38,5	38,34	38,18	38,02	37,86		37,71	37,55	37,40	37,24	37,09	36,93	36,78	36,63	36,47	36,32	36,17	36,02	35,87	35,72	35,58	35,43	35,28
Стоимость кв.м., т.р. (пессимистичный вариант 5) Снижение цен на 7% в годовом исчислении	38,5	38,28	38,05	37,83	37,61		37,40	37,18	36,96	36,75	36,54	36,32	36,11	35,90	35,70	35,49	35,28	35,08	34,88	34,67	34,47	34,27	34,07
Стоимость кв.м., т.р. (пессимистичный вариант 6) Снижение цен на 8% в годовом исчислении	38,5	38,25	37,99	37,74	37,49		37,24	37,00	36,75	36,51	36,27	36,02	35,79	35,55	35,31	35,08	34,85	34,62	34,39	34,16	33,93	33,71	33,49
Количество реализованных квартир														0	3	2	1	1	1	1	1	1	1
Площадь реализованных квартир, кв.м.														0	173,3	127,54	52	96,86	69,72	47,56	47,56	53,89	49,3
Выручка, т.р. вариант 1 +4%											0,0	0,0	0,0	6 967,0	5 144,5	2 104,5	3 933,0	2 840,5	1 944,1	1 950,6	2 257,5	2 035,4	
Выручка, т.р. вариант 2 +8%											0,0	0,0	0,0	7 274,0	5 389,0	2 211,8	4 147,4	3 005,2	2 063,7	2 077,5	2 412,3	2 182,3	
Выручка, т.р. вариант 3 -4%											0,0	0,0	0,0	6 389,6	4 686,8	1 904,5	3 535,7	2 536,6	1 724,6	1 718,9	1 976,1	1 769,9	
Выручка, т.р. вариант 4 -5%											0,0	0,0	0,0	6 321,0	4 632,6	1 880,9	3 489,1	2 501,0	1 699,0	1 692,0	1 943,6	1 739,3	
Выручка, т.р. вариант 5 -7%											0,0	0,0	0,0	6 186,2	4 526,3	1 834,7	3 397,7	2 431,5	1 649,1	1 639,5	1 880,2	1 679,8	
Выручка, т.р. вариант 6 -8%											0,0	0,0	0,0	6 119,9	4 474,1	1 812,1	3 353,0	2 397,5	1 624,7	1 613,9	1 849,3	1 650,9	
Выручка, т.р. вариант 7 в ценах сегодня											0,0	0,0	0,0	6 672,1	4 910,3	2 002,0	3 729,1	2 684,2	1 831,1	1 831,1	2 112,1	1 898,1	

0,036

0,5

8%

-4%

-5%

-7%

01/04/14	01/05/14	01/06/14	01/07/14	01/08/14	01/09/14	01/10/14	01/11/14	01/12/14	ИТОГО	проверка		
41,42	41,56	41,70	41,84	41,98	42,12	42,26	42,40	42,54	41,2	1,0407415	-4%	108,0%
44,56	44,86	45,16	45,46	45,76	46,07	46,37	46,68	46,99	44,0	1,0829995	-8%	116,5%
35,78	35,66	35,54	35,43	35,31	35,19	35,07	34,96	34,84	36,1	0,9608534	4%	92,6%
35,13	34,99	34,84	34,70	34,55	34,41	34,27	34,13	33,98	35,5	0,9513282	5%	90,9%
33,88	33,68	33,48	33,29	33,10	32,90	32,71	32,52	32,34	34,3	0,9325835	7%	87,5%
33,26	33,04	32,82	32,61	32,39	32,18	31,96	31,75	31,54	0,8	0,9233615	8%	85,8%
1	1	1	1	1	1	1	1	1	21			
47,56	49,3	49,3	54,86	47,56	54,86	47,56	54,86	49,3	1172,89			1172,89
1 970,1	2 049,0	2 055,9	2 295,3	1 996,5	2 310,7	2 009,9	2 326,1	2 097,3	###	3 094,3		
2119,3	2211,5	2226,2	2493,8	2176,4	2527,1	2205,5	2561,0	2316,7	51600,5	6 406,9	107%	
1701,8	1758,2	1752,4	1943,5	1679,3	1930,6	1668,2	1917,8	1717,7	42312,1	-2 881,5	88%	
1671,0	1724,9	1717,8	1903,6	1643,4	1887,8	1629,8	1872,2	1675,5	41624,6	-3 569,0	86%	
1611,1	1660,4	1650,8	1826,3	1574,1	1805,2	1555,9	1784,3	1594,1	40287	-4 906,6	83%	
1582,0	1629,1	1618,3	1788,9	1540,5	1765,2	1520,2	1741,9	1555,0	39636,5	-5 557,1	82%	
1831,1	1898,1	1898,1	2112,1	1831,1	2112,1	1831,1	2112,1	1898,1	45193,6	0,0	94%	

8%
-4%
-5%
-7%

План доходов и расходов тыс. руб.

	01/01/12	01/02/12	01/03/12	01/04/12	01/05/12	01/06/12	01/07/12	01/08/12	01/09/12	01/10/12	01/11/12	01/12/12	01/01/13	01/02/13	01/03/13	01/04/13	01/05/13	01/06/13	01/07/13	01/08/13	01/09/13	01/10/13
Выручка	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6967,026	5144,47	2104,47	3933,05
согласования	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,9	28,9	789,9	328,9	428,9	28,9	378,9	228,9	428,9	216,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9
Зп + налоги								28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9
Проведение общего собрания собственников										3,0												
Обследование технического состояния здания																						
Геология																						
Технические условия, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	350	150	400	88					
-теплоэнергия (ЧКТС)										0				0								
-вода (ПОВВ)														200		250						
-электроэнергия (ЧЭК)														150	150	150	88					
участка										45												
Разработка рабочего проекта на объект реконструкции + капитальный ремонт										400	300	400									100	
Получение заключения Госэкспертизы										313												
Согласование проекта в Администрации города, разрешение на проведение работ															50							
Проведение капитального ремонта, в т.ч.								0	0	0	0	0	0	1200	1190	1910	0	0	600			
-ремонт фасада, подъезды (п.2,7)																			600			
замена окон (п.5)														1200								
-ХГВС (п.1)															740	310						
-отопление (п.2)																1600						
электрика (п.4)															450							
Строительство мансарды, в т.ч.											0	0	0	0	0	5262	5262	9062	6762			
-общестроительные работы (п.7-26,29)																5262	5262	5262	5262			
-ХГВС (п.27)																		1400				
-отопление (п.27)																		1500				
-энергоснабжение (п.27)																		900				
благоустройство (п.31)																	0		500			
отделка квартир (п.32)																			1000			
Технадзор (1,4%)														16,8	16,66	100,408	73,668	126,868	103,068			
Коммерческие затраты, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	174,1756	128,612	52,61174	98,3262
-реклама (макет)																20	0					
-услуги АН (2,5%)																			174,2	128,6	52,6	98,3
Банковский процент	0	0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ИТОГО ЗАТРАТЫ	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,9	28,9	789,9	328,9	428,9	28,9	1595,7	1435,6	7721,3	5552,6	9217,8	7668,1	157,5	81,5	127,2
ИТОГО ПРИБЫЛЬ	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,9	-28,9	-789,9	-328,9	-428,9	-28,9	-1595,7	-1435,6	-7721,3	-5552,6	-9217,8	-701,1	4987,0	2023,0	3805,8
Налог																						
Итого чистая прибыль	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,9	-28,9	-789,9	-328,9	-428,9	-28,9	-1595,7	-1435,6	-7721,3	-5552,6	-9217,8	-701,1	4987,0	2023,0	3805,8
Ставка дисконтирования в мес																						
Чистый дисконтированный доход	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,9	-57,8	-847,7	-1176,6	-1605,5	-1634,1	-3200	-4595	-12030	-17326	-26036	-26692	-22068	-20210	-16748
Рентабельность проекта																						
Рентабельность инвестиций																						
Срок окупаемости																						
Себестоимость 1 кв.м.																						

100%

0,00	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0,991	0,991	0,991	0,991	0,991	0,991	0,991	0,991	0,991	0,991	0,991	0,991	0,991	0,991	0,991	0,991	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-28,90	-28,90	-789,90	-328,90	-428,90	-28,63	-1580,68	-1422,05	-7648,65	-5500,32	-9131,02	-694,52	4940,03	2003,92	3770,00								

-1606 ###

План доходов и расходов тыс. руб.

	01/11/13	01/12/13	01/01/14	01/02/14	01/03/14	01/04/14	01/05/14	01/06/14	01/07/14	01/08/14	01/09/14	01/10/14	01/11/14	01/12/14	ИТОГО	
Выручка	2840,45	1944,09	1950,57	2257,47	2035,44	1970,14	2049,03	2055,86	2295,34	1996,54	2310,67	2009,88	2326,1	2097,32	48 287,9	ф 48 923,7
согласования	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9								3 234,8	
З/п + налоги	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9								635,8	635,8
Проведение общего собрания собственников															3,0	
Обследование технического состояния здания															0,0	
Геология															0,0	
Технические условия, в т.ч.															988,0	
-теплоэнергия (ЧКТС)															0,0	
-вода (ПОВВ)															450,0	
-электроэнергия (ЧЭК)															538,0	
участка															45,0	
Разработка рабочего проекта на объект реконструкции + капитальный ремонт															1 200,0	
Получение заключения Госэкспертизы															313,0	
Согласование проекта в Администрации города, разрешение на проведение работ															50,0	
Проведение капитального ремонта, в т.ч.															4 900,0	
-ремонт фасада, подъезды (п.2,7)															600,0	
замена окон (п.5)															1 200,0	
-ХГВС (п.1)															1 050,0	
-отопление (п.2)															1 600,0	
электрика (п.4)															450,0	
Строительство мансарды, в т.ч.															26 348,0	
-общестроительные работы (п.7-26,29)															21 048,0	
-ХГВС (п.27)															1 400,0	
-отопление (п.27)															1 500,0	
-энергоснабжение (п.27)															900,0	
благоустройство (п.31)															500,0	
отделка квартир (п.32)															1 000,0	3%
Технадзор (1,4%)															437,5	
Коммерческие затраты, в т.ч.	71,0113	48,6023	48,7643	56,4367	50,8859	49,2536	51,2257	51,3965	57,3836	49,9136	57,7668	50,2469	58,1525	52,433	1 227,2	
-реклама (макет)															20,0	
-услуги АН (2,5%)	71,0	48,6	48,8	56,4	50,9	49,3	51,2	51,4	57,4	49,9	57,8	50,2	58,2	52,4	1 207,2	
Банковский процент	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,0	
ИТОГО ЗАТРАТЫ	99,9	77,5	77,7	85,3	79,8	78,2	80,1	51,4	57,4	49,9	57,8	50,2	58,2	52,4	36 147,5	
ИТОГО ПРИБЫЛЬ	2740,5	1866,6	1872,9	2172,1	1955,7	1892,0	1968,9	2004,5	2238,0	1946,6	2252,9	1959,6	2267,9	2044,9	12 140,4	11504,6
Налоги									216,9	253,1	292,9	254,8	294,8	265,8	1 578,3	37 725,7
Итого чистая прибыль	2740,5	1866,6	1872,9	2172,1	1955,7	1892,0	1968,9	2004,5	2021,1	1693,6	1960,0	1704,9	1973,1	1779,1	10 562,2	15 365,56р. -2 574р.
Ставка дисконтирования в мес															0,95%	
Чистый дисконтированный доход	-14278	-12612	-10955	-9053	-7355	-4543	-2574	-570	1452	3174	5163	7658	9960	12168	-4052,5	
Рентабельность проекта															29%	
Рентабельность инвестиций															-16%	
Срок окупаемости															3,4	
Себестоимость 1 кв.м.															30,8	

116%

###

0,991	0,991	0,991	0,991	0,991	0,991	0,991
2714,75	1849,02	1855,28	2151,69	1937,25	1874,19	1950,38

-2564,86

-4052,5

###

План финансирования, тыс. руб.

	01/04/12	01/05/12	01/06/12	01/07/12	01/08/12	01/09/12	01/10/12	01/11/12	01/12/12	01/01/13	01/02/13	01/03/13	01/04/13	01/05/13	01/06/13	01/07/13	01/08/13	01/09/13	01/10/13	01/11/13	01/12/13	01/01/14	01/02/14	01/03/14
ВЫРУЧКА	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	6967,0	5144,5	2104,5	3933,0	2840,5	1944,1	1950,6	2257,5	2035,4
согласования	0	0	0	0	28,9	28,9	789,9	328,9	428,9	28,9	378,9	228,9	428,9	216,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9
З/п + налоги	0	0	0	0	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9
Проведение общего собрания собственников	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Обследование технического состояния здания	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Геология	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Технические условия, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	350	150	400	88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-теплоэнергия (ЧКТС)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-вода (ПОВВ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200	0	250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-электроэнергия	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150	150	150	88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
придомового земельного участка	0	0	0	0	0	0	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Разработка рабочего проекта на объект реконструкции + капитальный ремонт	0	0	0	0	0	0	400	300	400	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Получение заключения Госэкспертизы	0	0	0	0	0	0	313	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Согласование проекта в Администрации города, разрешение на проведение работ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Проведение капитального ремонта, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1200	1190	1910	0	0	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-ремонт фасада, подъезды	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
замена окон	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-ХГВС	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	740	310	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-отопление	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
электрика	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Строительство мансарды, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5262	5262	9062	6762	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-общестроительные работы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5262	5262	5262	5262	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-ХГВС	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-отопление	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-энергоснабжение	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
благоустройство	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
отделка квартир	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Технадзор (1,4%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,8	16,66	100,408	73,668	126,868	103,068	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Коммерческие затраты, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	174,1756	128,612	52,6117	98,3262	71,0113	48,6023	48,7643	56,4367	50,8859	
-реклама (макет)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-услуги АН	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	174,1756	128,612	52,6117	98,3262	71,0113	48,6023	48,7643	56,4367	50,8859	
ЗАТРАТЫ	0,0	0,0	0,0	0,0	28,9	28,9	789,9	328,9	428,9	28,9	1595,7	1435,6	7721,3	5552,6	9217,8	7668,1	157,5	81,5	127,2	99,9	77,5	77,7	85,3	79,8
собственных средств МЖКО	0,0	0,0	0,0	0,0	28,9	28,9	789,9	328,9	428,9	28,9	28,9	28,9	28,9	128,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9
инвестора за период				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1566,8	1406,7	7692,4	5423,7	9188,9	672,2	-5015,9	-2051,9	-3834,7	-2769,4	-1895,5	-1901,8	-2201,0	-1984,6	
инвестора нарастающим итогом					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1566,8	2973,5	10665,9	16089,5	25278,4	25950,6	20934,8	18882,9	15048,2	12278,7	10383,3	8481,4	6280,4	4295,9	
Возврат средств инвестору	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-5016	-2052	-3835	-2769	-1895	-1902	-2201	-1985
Стоимость привлечения средств инвестора, % к т.р.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

25950,6

27157,3
1878,9
25278,4

План финансирования, тыс. руб.

	01/04/14	01/05/14	01/06/14	01/07/14	01/08/14	01/09/14	01/10/14	01/11/14	01/12/14	ИТОГО
ВЫРУЧКА	1970,1	2049,0	2055,9	2295,3	1996,5	2310,7	2009,9	2326,1	2097,3	48 287,9
согласования	28,9	28,9	0	0	0	0	0	0	0	3 234,8
З/п + налоги	28,9	28,9	0	0	0	0	0	0	0	635,8
Проведение общего собрания собственников	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,0
Обследование технического состояния здания	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Геология	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Технические условия, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	988,0
-теплоэнергия (ЧКТС)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
-вода (ПОВВ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	450,0
-электроэнергия	0	0	0	0	0	0	0	0	0	538,0
придомового земельного участка	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,0
Разработка рабочего проекта на объект реконструкции + капитальный ремонт	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 200,0
Получение заключения Госэкспертизы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	313,0
Согласование проекта в Администрации города, разрешение на проведение работ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,0
Проведение капитального ремонта, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 900,0
-ремонт фасада, подъезды	0	0	0	0	0	0	0	0	0	600,0
замена окон	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 200,0
-ХГВС	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 050,0
-отопление	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 600,0
электрика	0	0	0	0	0	0	0	0	0	450,0
Строительство мансарды, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26 348,0
-общестроительные работы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21 048,0
-ХГВС	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400,0
-отопление	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 500,0
-энергоснабжение	0	0	0	0	0	0	0	0	0	900,0
благоустройство	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500,0
отделка квартир	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 000,0
Технадзор (1,4%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	437,5
Коммерческие затраты, в т.ч.	49,2536	51,2257	51,3965	57,3836	49,9136	57,7668	50,2469	58,1525	52,433	849,9
-реклама (макет)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,0
-услуги АН	49,2536	51,2257	51,3965	57,3836	49,9136	57,7668	50,2469	58,1525	52,433	1 207,2
ЗАТРАТЫ	78,2	80,1	51,4	57,4	49,9	57,8	50,2	58,2	52,4	36 147,5
собственных средств МЖКО	28,9	28,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 196,8
инвестора за период	-1920,9	-1997,8	-2004,5	-2238,0	-1946,6	-2252,9	-1959,6	-2267,9	-2044,9	
инвестора нарастающим итогом	2375,0	377,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25 950,6
Возврат средств инвестору	-1921	-1998	-377	0	0	0	0	0	0	-25 950,6
Стоимость привлечения средств инвестора, %	0%	0%								0%
т.р.	0,0	0,0								0,0

Движение денежных средств, тыс. руб.

	01/04/14	01/05/14	01/06/14	01/07/14	01/08/14	01/09/14	01/10/14	01/11/14	01/12/14	ИТОГО
Остаток ден.средств на начало периода	0	0	0,0	1627,29	3648,35	5341,92	7301,94	9006,82	10979,9	
Итого поступления	1999,0	2077,9	2055,9	2295,3	1996,5	2310,7	2009,9	2326,1	2097,3	76435,3
Поступления (от продаж)	1970,14	2049,03	2055,86	2295,34	1996,54	2310,67	2009,88	2326,1	2097,32	48 287,9
Поступления (от инвестора)										25 950,6
Собственные средства МЖКО	28,9	28,9	0	0	0	0	0	0	0	2 196,8
Итого платежи	1999,0	2077,9	428,6	274,3	303,0	350,6	305,0	353,0	318,3	63299,1
Возврат денежных средств инвестору	1921	1998	377	0	0	0	0	0	0	25950,6
Итого затраты	78	80	51	274	303	351	305	353	318	37348
Проектно-сметные работы и согласования	28,9	28,9	0	0	0	0	0	0	0	3 234,8
Зпн + налоги	28,9	28,9	0	0	0	0	0	0	0	635,8
Проведение общего собрания собственников	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,0
Обследование технического состояния здания	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Геология	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
Технические условия, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	988,0
-теплотенергия (ЧКТС)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
-вода (ПОВВ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	450,0
-электроэнергия	0	0	0	0	0	0	0	0	0	538,0
придомового земельного участка	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,0
Разработка рабочего проекта на объект реконструкции + капитальный ремонт	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 200,0
Получение заключения Госэкспертизы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	313,0
Согласование проекта в Администрации города, разрешение на проведение работ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,0
Проведение капитального ремонта, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 900,0
-ремонт фасада, подъезды, окна	0	0	0	0	0	0	0	0	0	600,0
замена окон	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 200,0
-ХГВС	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 050,0
-отопление	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 600,0
электрика	0	0	0	0	0	0	0	0	0	450,0
Строительство мансарды, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26 348,0
-общестроительные работы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21 048,0
-ХГВС	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400,0
-отопление	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 500,0
-энергоснабжение	0	0	0	0	0	0	0	0	0	900,0
благоустройство (п.31)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500,0
-прочие	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 000,0
Технадзор (1,4%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	437,5
Коммерческие затраты, в т.ч.	49,2536	51,2257	51,3965	57,3836	49,9136	57,7668	50,2469	58,1525	52,433	849,9
-реклама	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,0
-услуги АН	49,2536	51,2257	51,3965	57,3836	49,9136	57,7668	50,2469	58,1525	52,433	829,9
Банковский процент	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0,0
Налоги	0	0,0	0,0	216,9	253,1	292,9	254,8	294,8	265,8	1578,3
Оборот за период	0,0	0,0	1627,3	2021,1	1693,6	1960,0	1704,9	1973,1	1779,1	13136,3
Остаток ден.средств на конец периода	0,0	0,0	1627,3	3648,3	5341,9	7301,9	9006,8	10979,9	12759,0	13136,3

0,0 0,0 13136,3

1631,6

10939,5

ф

затр с нало

ф

Оценка рисков снижения стоимости жилья

Статьи расходов	01/01/12	01/02/12	01/03/12	01/04/12	01/05/12	01/06/12	01/07/12	01/08/12	01/09/12	01/10/12	01/11/12	01/12/12	01/01/13	01/02/13	01/03/13	01/04/13	01/05/13	01/06/13
Выручка Вариант 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Выручка Вариант 2	0															0,0	0,0	0,0
Выручка Вариант 3	0															0,0	0,0	0,0
Выручка Вариант 4	0															0,0	0,0	0,0
Выручка Вариант 5	0															0,0	0,0	0,0
ИТОГО ЗАТРАТЫ	0	0	0	0	0	0	0	28,9	28,9	789,9	328,9	428,9	28,9	1595,7	1435,6	7721,308	5552,568	9217,768
ИТОГО ПРИБЫЛЬ Вариант 1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,9	-28,9	-789,9	-328,9	-428,9	-28,9	-1595,7	-1435,6	-7721,3	-5552,6	-9217,8
ИТОГО ПРИБЫЛЬ Вариант 2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,9	-28,9	-789,9	-328,9	-428,9	-28,9	-1595,7	-1435,6	-7721,3	-5552,6	-9217,8
ИТОГО ПРИБЫЛЬ Вариант 3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,9	-28,9	-789,9	-328,9	-428,9	-28,9	-1595,7	-1435,6	-7721,3	-5552,6	-9217,8
ИТОГО ПРИБЫЛЬ Вариант 4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,9	-28,9	-789,9	-328,9	-428,9	-28,9	-1595,7	-1435,6	-7721,3	-5552,6	-9217,8
ИТОГО ПРИБЫЛЬ Вариант 5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,9	-28,9	-789,9	-328,9	-428,9	-28,9	-1595,7	-1435,6	-7721,3	-5552,6	-9217,8
Налоги Вариант 1																		
Налоги Вариант 2																		
Налоги Вариант 3																		
Налоги Вариант 4																		
Налоги Вариант 5																		
Итого чистая прибыль Вариант 1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,9	-28,9	-789,9	-328,9	-428,9	-28,9	-1595,7	-1435,6	-7721,3	-5552,6	-9217,8
Итого чистая прибыль Вариант 2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,9	-28,9	-789,9	-328,9	-428,9	-28,9	-1595,7	-1435,6	-7721,3	-5552,6	-9217,8
Итого чистая прибыль Вариант 3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,9	-28,9	-789,9	-328,9	-428,9	-28,9	-1595,7	-1435,6	-7721,3	-5552,6	-9217,8
Итого чистая прибыль Вариант 4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,9	-28,9	-789,9	-328,9	-428,9	-28,9	-1595,7	-1435,6	-7721,3	-5552,6	-9217,8
Итого чистая прибыль Вариант 5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,9	-28,9	-789,9	-328,9	-428,9	-28,9	-1595,7	-1435,6	-7721,3	-5552,6	-9217,8
Ставка дисконтирования в мес	0,95%																	
Чистый дисконтированный доход Вариант 1																		
Чистый дисконтированный доход Вариант 2																		
Чистый дисконтированный доход Вариант 3																		
Чистый дисконтированный доход Вариант 4																		
Чистый дисконтированный доход Вариант 5																		
Рентабельность проекта Вариант 1																		
Рентабельность проекта Вариант 2																		
Рентабельность проекта Вариант 3																		
Рентабельность проекта Вариант 4																		
Рентабельность проекта Вариант 5																		
Рентабельность инвестиций Вариант 1																		
Рентабельность инвестиций Вариант 2																		
Рентабельность инвестиций Вариант 3																		
Рентабельность инвестиций Вариант 4																		
Рентабельность инвестиций Вариант 5																		
Срок окупаемости Вариант 1																		
Срок окупаемости Вариант 2																		
Срок окупаемости Вариант 3																		
Срок окупаемости Вариант 4																		
Срок окупаемости Вариант 5																		

01/07/13	01/08/13	01/09/13	01/10/13	01/11/13	01/12/13	01/01/14	01/02/14	01/03/14	01/04/14	01/05/14	ИТОГО	
6967,0	5144,5	2104,5	3933,0	2840,5	1944,1	1950,6	2257,5	2035,4	1970,1	2049,0	33 196,2	
7274,0	5389,0	2211,8	4147,4	3005,2	2063,7	2077,5	2412,3	2182,3	2119,3	2211,5	35 093,8	
6389,6	4686,8	1904,5	3535,7	2536,6	1724,6	1718,9	1976,1	1769,9	1701,8	1758,2	29 702,7	
6321,0	4632,6	1880,9	3489,1	2501,0	1699,0	1692,0	1943,6	1739,3	1671,0	1724,9	29 294,5	
6186,2	4526,3	1834,7	3397,7	2431,5	1649,1	1639,5	1880,2	1679,8	1611,1	1660,4	28 496,5	
7668,144	157,5117	81,51174	127,226	99,9113	77,5023	77,6643	85,3367	79,7859	78,1536	80,1257	36147,47	
-701,1	4987,0	2023,0	3805,8	2740,5	1866,6	1872,9	2172,1	1955,7	1892,0	1968,9	-2951,3	
-394,1	5231,5	2130,3	4020,2	2905,3	1986,2	1999,8	2327,0	2102,5	2041,1	2131,3	-1053,6	
-1278,6	4529,3	1823,0	3408,5	2436,7	1647,1	1641,2	1890,8	1690,2	1623,6	1678,1	-6444,8	
-1347,2	4475,1	1799,4	3361,9	2401,1	1621,5	1614,3	1858,2	1659,6	1592,8	1644,8	-6853,0	
-1482,0	4368,8	1753,2	3270,5	2331,6	1571,5	1561,8	1794,8	1600,0	1533,0	1580,3	-7651,0	
											-590,3	
											-210,7	
											-1289,0	
											-1370,6	
											-1530,2	
-701,1	4987,0	2023,0	3805,8	2740,5	1866,6	1872,9	2172,1	1955,7	1892,0	1968,9	-2361,0	
-394,1	5231,5	2130,3	4020,2	2905,3	1986,2	1999,8	2327,0	2102,5	2041,1	2131,3	-842,9	
-1278,6	4529,3	1823,0	3408,5	2436,7	1647,1	1641,2	1890,8	1690,2	1623,6	1678,1	-5155,8	
-1347,2	4475,1	1799,4	3361,9	2401,1	1621,5	1614,3	1858,2	1659,6	1592,8	1644,8	-5482,4	
-1482,0	4368,8	1753,2	3270,5	2331,6	1571,5	1561,8	1794,8	1600,0	1533,0	1580,3	-6120,8	
					23 мес	-3740,5	-10080,1	-8332,6	-6773,9	-5280,2	-3740,5	-3776,0
					22 мес	-10625,1	-9000,9	-7128,8	-5453,1	-3841,7	-2174,9	-2195,5
					24 мес	-13419,5	-12086,6	-10565,3	-9218,3	-7936,5	-6624,1	-6687,1
					24 мес	-13633,9	-12322,8	-10827,7	-9505,1	-8247,6	-6961,2	-7027,4
					24 мес	-14054,1	-12785,6	-11341,6	-10066,4	-8856,2	-7620,3	-7692,7
												-7%
												-2%
												-14%
												-15%
												-17%
												-15%
												-8%
												-26%
												-27%
												-30%
												-15,31
												-42,88
												-5,41
												-5,14
												-4,70

-2168,5

ДИСКОНТ

-3 740,46р.	1,58р.	0,63р.
-2 174,89р.	2,58р.	0,39р.
-6 624,14р.	1,28р.	0,78р.
-6 961,22р.	1,27р.	0,79р.
-7 620,31р.	1,24р.	0,80р.

-2053,055

Расчет эффективности инвестиционного проекта по реконструкции существующего дома №16 по ул. Яблочкина в Советском р-не г. Челябинска

№ строки / показателя	Наименование показателя	2012год										2013 год											
		апр-12	май-12	июн-12	июл-12	авг-12	сен-12	окт-12	ноя-12	дек-12	январ-13	февр-13	мар-13	апр-13	май-13	июн-13	июл-13	авг-13	сен-13	окт-13	ноя-13	дек-13	
100	Инвестиционные расходы	0	0	0	0	29	29	790	329	429	29	1 596	1 436	7 721	5 553	9 218	7 668	158	82	127	100	78	
1	Обследование технического состояния здания																						
2	Геология																						
3	З/п + налоги					28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	
4	Технические условия, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	350	150	400	88	0	0	0	0	0	0	0	
	-теплоэнергия (ЧКТС)								0														
	-вода (ПОВВ)											200		250									
	-электроэнергия (ЧЭК)											150	150	150	88								
5	проведение общего собрания собственников								3,0														
6	собственность придомового земельного участка								45														
7	газопроводка рабочего проекта на объект реконструкции + капитальный ремонт								400	300	400					100							
8	Получение заключения Госэкспертизы Администрации города, разрешение на проведение капитального ремонта, в т.ч.								313														
9	Администрации города, разрешение на проведение капитального ремонта, в т.ч.												50										
10	ремонт фасада, подъезда, замена окон	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 200	1 190	1 910	0	0	600	0	0	0	0	0	
	-ХГВС																600						
	-отопление											1200											
	электрика												740	310									
11	Строительство мансарды, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 262	5 262	9 062	6 762	0	0	0	0	0	
	-общестроительные работы													5262	5262	9062	6762						
	-ХГВС															1400							
	-отопление															1500							
	-энергоснабжение															900							
	благоустройство																500						
	отделка квартир															1 000							
12	Технадзор (1,4%)											16,8	16,66	100,408	73,668	126,868	103,068	0	0	0	0	0	
13	Коммерческие затраты, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	174	129	53	98	71	49	
	-реклама													20									
	-услуги АН (2,5%)																174	129	53	98	71	49	
200	доходы от реализации																6 967	5 144	2 104	3 933	2 840	1 944	
300	Эксплуатационные расходы, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
350	Прибыль до налогообложения	0	0	0	0	-29	-29	-790	-329	-429	-29	-1 596	-1 436	-7 721	-5 553	-9 218	-701	4 987	2 023	3 806	2 741	1 867	
400	Налог на прибыль / Единый налог																						
450	Чистая прибыль	0	0	0	0	-29	-29	-790	-329	-429	-29	-1 596	-1 436	-7 721	-5 553	-9 218	-701	4 987	2 023	3 806	2 741	1 867	
	<i>рентабельность чистой прибыли</i>																-10%	97%	96%	97%	96%	96%	
	<i>Ставка дисконтирования</i>	0%									11,40%												
	<i>коэф-т дисконтир</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90												
Показатели эффективности проекта																							
1.	Чистый денежный поток (NCF)	0	0	0	0	-29	-29	-790	-329	-429	-29	-1 596	-1 436	-7 721	-5 553	-9 218	-701	4 987	2 023	3 806	2 741	1 867	
	Чистый денежный поток накопленным итогом	0	0	0	0	-29	-58	-848	-1 177	-1 606	-1 634	-3 230	-4 666	-12 387	-17 940	-27 157	-27 858	-22 871	-20 849	-17 043	-14 302	-12 436	
	Дисконтированный чистый денежный поток	0	0	0	0	-29	-29	-790	-329	-429	-26	-1 432	-1 289	-6 931	-4 984	-8 274	-629	4 477	1 816	3 416	2 460	1 676	
2.	Чистая текущая стоимость (NPV) - дисконтированный чистый денежный поток накопленным итогом.	0	0	0	0	-29	-58	-848	-1 177	-1 606	-1 631	-3 064	-4 353	-11 284	-16 268	-24 542	-25 172	-20 695	-18 879	-15 463	-13 003	-11 327	

3.	Рентабельность инвестиций (ROI) (без дисконта)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-2%	-3%	-4%	-5%	-9%	-13%	-34%	-50%	-75%	-77%	-63%	-58%	-47%	-40%	-34%
4.	Чистая прибыль нарастающим итогом с учетом дисконта	0	0	0	0	-29	-58	-848	-1 177	-1 606	-1 631	-3 064	-4 353	-11 284	-16 268	-24 542	-25 172	-20 695	-18 879	-15 463	-13 003	-11 327
	Рентабельность инвестиций (ROI) (с дисконтом)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-2%	-3%	-4%	-5%	-8%	-12%	-31%	-45%	-68%	-70%	-57%	-52%	-43%	-36%	-31%
5.	Депозит	0	0	0	0	29	58	848	1 177	1 606	1 634	3 230	4 666	12 387	17 940	27 157	34 825	34 983	35 064	35 192	35 292	35 369
	Годовой % по депозиту																					
	Сумма % по депозиту	0						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.	Объем финансирования за счет собственных средств за период	0	0	0	0	29	29	790	329	429	29	29	29	29	129	29	29	29	29	29	29	29
	Объем финансирования за счет средств инвестора за период	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 567	1 407	7 692	5 424	9 189	672	-5 016	-2 052	-3 835	-2 769	-1 895
	Объем финансирования за счет средств инвестора нарастающим итогом	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1567	2973	10666	16090	25278	25951	20935	18883	15048	12279	10383
	Возврат средств инвестору																	5 016	2 052	3 835	2 769	1 895
7	Рентабельность продаж																					

изменение факторов

инв расх	выручки
100%	100%

Сценарии развития инвестиционного проекта

Таблица 4.

№ п/п	Описание сценария	Вероятность сценария	NPV	ENPV (с учетом вероятности)	ROI проекта дисконт.	ROI проекта недисконт.	Срок окупаемости		Размер вложений ДС инвестора
							(на май 14 - окончание проекта)		
1	Реалистичный	50%	7 204	3 602,2	20%	30%	август 2014г.	25 мес	25 951
2	Инвестиционные расходы увеличиваются на 6% при росте объема продаж на 6%	24%	7 579	1 819,1	20%	29%	август 2014г.	25 мес	27 633
3	Инвестиционные расходы увеличиваются на 6% при сокращении объема продаж на 6%	18%	3 379	608,2	9%	16%	сентябрь 2014г.	26 мес	28 447
4	Увеличение объема продаж на 6%	12%	9 308	1 117,0	26%	36%	июнь 2014г.	23 мес	25 543
5	Инвестиционные расходы увеличиваются на 6%	12%	5 479	657,5	14%	23%	сентябрь 2014г.	26 мес	28 040
6	Увеличение объема продаж на 16%	9%	12 814	1 153,3	36%	48%	май 2014г.	22 мес	24 864
7	Инвестиционные расходы увеличиваются на 16% при сокращении объема продаж на 16%	7%	-2 983	208,8	-7%	-2%	срок за рамками проекта - не окупится	более 29 мес	32 605

тыс. руб.

Таблица 1.

2014 год												Итого	Примечание
январь-14	февраль-14	март-14	апрель-14	май-14	июнь-14	июль-14	август-14	сентябрь-14	октябрь-14	ноябрь-14	декабрь-14		
78	85	80	78	80	51	57	50	58	50	58	52	36 147	
												0	
												0	
28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	0,0							635,8	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	988	
												0	
												450	
												538	
												3	
												45	
												1 200	
												313	
												50	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 900	
												600	
												1 200	
												1 050	
												1 600	
												450	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26 348	
												21 048	
												1 400	
												1 500	
												900	
												500	
												1 000	
												437	
49	56	51	49	51	51	57	50	58	50	58	52	1 227	
												20	
49	56	51	49	51	51	57	50	58	50	58	52	1 207,2	
1 951	2 257	2 035	1 970	2 049	2 056	2 295	1 997	2 311	2 010	2 326	2 097	48 288	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1 873	2 172	1 956	1 892	1 969	2 004	2 238	1 947	2 253	1 960	2 268	2 045	12 140	
						216,9	253,1	292,9	254,8	294,8	265,8	1 578	
1 873	2 172	1 956	1 892	1 969	2 004	2 021	1 694	1 960	1 705	1 973	1 779	10 562	
96%	96%	96%	96%	96%	98%	88%	85%	85%	85%	85%	85%	21,9%	
0,81													
1 873	2 172	1 956	1 892	1 969	2 004	2 021	1 694	1 960	1 705	1 973	1 779	10 562	
-10 563	-8 391	-6 435	-4 543	-2 574	-570	1 452	3 145	5 105	6 810	8 783	10 562		недисконтированный срок покупности - июль 2014г. (24 мес)
1 509	1 750	1 576	1 525	1 587	1 615	1 629	1 365	1 579	1 374	1 590	1 434	7 204	
-9 818	-8 068	-6 492	-4 967	-3 381	-1 766	-137	1 228	2 807	4 181	5 771	7 204		дисконтированный срок покупности - август 2014г. (25 мес)



Расчет эффективности инвестиционного проекта по реконструкции жилого дома в г.Тольятти, 3-х подъездный, 3-х этажный

№ строки / показателя	Наименование показателя	2012 год					2013 год																
		авг-12	сен-12	окт-12	ноя-12	дек-12	январь-13	фев-13	мар-13	апр-13	май-13	июнь-13	июль-13	авг-13	сен-13	окт-13	ноя-13	дек-13	январь-14	фев-14	мар-14	апр-14	май-14
100	Инвестиционные расходы	29	29	790	329	429	29	1 596	1 436	7 721	5 553	9 218	7 668	158	82	127	100	78	78	85	80	78	80
1	Обследование технического состояния здания																						
2	Геология																						
3	З/п + налоги	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9	28,9
4	Технические условия, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	350	150	400	88	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-теплоэнергия			0																			
	-вода									200		250											
	-электроэнергия							150	150	150	88												
5	проведение общего собрания собственников			3,0																			
6	собственность придомового земельного участка			45																			
7	газификация объекта			400	300	400					100												
8	Получение заключения Госэкспертизы			313																			
9	Администрации города, разрешение на проведение капитального ремонта, в т.ч.								50														
10	ремонт фасада, подъезды	0	0	0	0	0	0	1 200	1 190	1 910	0	0	600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	замена окон								1200														
	-ХГВС									740	310												
	-отопление										1600												
	электрика									450													
11	Строительство мансарды, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	5 262	5 262	9 062	6 762	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-общестроительные работы									5262	5262	5262	5262										
	-ХГВС											1400											
	-отопление											1500											
	-энергоснабжение											900											
	благоустройство												500										
	отделка квартир											1 000											
12	Технадзор (1,4%)							16,8	16,66	100,408	73,668	126,868	103,068	0	0	0	0						
13	Коммерческие затраты, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	174	129	53	98	71	49	49	56	51	49	51
	-реклама									20													
	-услуги АН (2,5%)												174	129	53	98	71	49	49	56	51	49	51
200	доходы от реализации												6 967	5 144	2 104	3 933	2 840	1 944	1 951	2 257	2 035	1 970	2 049
300	Эксплуатационные расходы, в т.ч.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
350	Прибыль до налогообложения	-29	-29	-790	-329	-429	-29	-1 596	-1 436	-7 721	-5 553	-9 218	-701	4 987	2 023	3 806	2 741	1 867	1 873	2 172	1 956	1 892	1 969
400	Налог на прибыль / Единый налог																						
450	Чистая прибыль	-29	-29	-790	-329	-429	-29	-1 596	-1 436	-7 721	-5 553	-9 218	-701	4 987	2 023	3 806	2 741	1 867	1 873	2 172	1 956	1 892	1 969
	<i>рентабельность чистой прибыли</i>												-10%	97%	96%	97%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%
	<i>Ставка дисконтирования</i>							11,40%															
	<i>коэф-т дисконтир</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00											0,90				
Показатели эффективности проекта																							
1.	Чистый денежный поток (NCF)	-29	-29	-790	-329	-429	-29	-1 596	-1 436	-7 721	-5 553	-9 218	-701	4 987	2 023	3 806	2 741	1 867	1 873	2 172	1 956	1 892	1 969
	Чистый денежный поток накопленным итогом	-29	-58	-848	-1 177	-1 606	-1 634	-3 230	-4 666	-12 387	-17 940	-27 157	-27 858	-22 871	-20 849	-17 043	-14 302	-12 436	-10 563	-8 391	-6 435	-4 543	-2 574
	Дисконтированный чистый денежный поток	-29	-29	-790	-329	-429	-29	-1 596	-1 436	-7 721	-5 553	-9 218	-701	4 987	2 023	3 806	2 741	1 867	1 681	1 950	1 756	1 698	1 767
2.	Чистая текущая стоимость (NPV) - дисконтированный чистый денежный поток накопленным итогом.	-29	-58	-848	-1 177	-1 606	-1 634	-3 230	-4 666	-12 387	-17 940	-27 157	-27 858	-22 871	-20 849	-17 043	-14 302	-12 436	-10 754	-8 804	-7 049	-5 351	-3 583

3.	Рентабельность инвестиций (ROI) (без дисконта)	0%	0%	-2%	-3%	-4%	-5%	-9%	-13%	-34%	-50%	-75%	-77%	-63%	-58%	-47%	-40%	-34%	-29%	-23%	-18%	-13%	-7%
4.	Чистая прибыль нарастающим итогом с учетом дисконта	-29	-58	-848	-1 177	-1 606	-1 634	-3 230	-4 666	-12 387	-17 940	-27 157	-27 858	-22 871	-20 849	-17 043	-14 302	-12 436	-10 754	-8 804	-7 049	-5 351	-3 583
	Рентабельность инвестиций (ROI) (с дисконтом)	0%	0%	-2%	-3%	-4%	-5%	-9%	-13%	-34%	-50%	-75%	-77%	-63%	-58%	-47%	-40%	-34%	-29,8%	-24%	-20%	-15%	-10%
5.	Депозит	29	58	848	1 177	1 606	1 634	3 230	4 666	12 387	17 940	27 157	34 825	34 983	35 064	35 192	35 292	35 369	35 447	35 532	35 063	35 141	35 272
	Годовой % по депозиту																						
	Сумма % по депозиту			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
6.	Объем финансирования за счет собственных средств за период	29	29	790	329	429	29	29	29	29	129	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
	Объем финансирования за счет средств инвестора за период	0	0	0	0	0	0	1 567	1 407	7 692	5 424	9 189	672	-5 016	-2 052	-3 835	-2 769	-1 895	-1 902				
	Объем финансирования за счет средств инвестора нарастающим итогом	0	0	0	0	0	0	1567	2973	10666	16090	25278	25951	20935	18883	15048	12279	10383	8481	8481	20935	20935	15048
	Возврат средств инвестору													5 016	2 052	3 835	2 769	1 895	10383				
7	Рентабельность продаж																						

изменение факторов

инв расх	выручки
100%	100%

Сценарии развития инвестиционного проекта

Таблица 4.

№ п/п	Описание сценария	Вероятность сценария	NPV	ENPV (с учетом вероятности)	ROI проекта дисконт.	ROI проекта недисконт.	Срок окупаемости		Размер вложений ДС инвестора
							(на май 14 - окончание проекта)		
1	Реалистичный	50%	8 209	4 104,4	23%	29%	июль 2014г.	24 мес	25 951
2	Инвестиционные расходы увеличиваются на 6% при росте объема продаж на 6%	24%	8 638	2 073,0	22%	29%	август 2014г.	25 мес	27 633
3	Инвестиционные расходы увеличиваются на 6% при сокращении объема продаж на 6%	18%	3 958	712,4	10%	16%	октябрь 2014г.	27 мес	28 447
4	Увеличение объема продаж на 6%	12%	10 552	1 266,3	29%	36%	июнь 2014г.	23 мес	25 543
5	Инвестиционные расходы увеличиваются на 6%	12%	6 298	755,7	16%	23%	сентябрь 2014г.	26 мес	28 040
6	Увеличение объема продаж на 16%	9%	14 458	1 301,2	40%	48%	май 2014г.	22 мес	24 864
7	Инвестиционные расходы увеличиваются на 16% при сокращении объема продаж на 16%	7%	-3 111	217,7	-7%	-2%	срок за рамками проекта - не окупится	более 29 мес	32 605

тыс. руб.

Таблица 1.

2014 год							Итого	Примечание
июн-14	июл-14	авг-14	сен-14	окт-14	ноя-14	дек-14		
51	57	50	58	50	58	52	36 147	
							0	
							0	
0,0							635,8	
0	0	0	0	0	0	0	988	
							0	
							450	
							538	
							3	
							45	
							1 200	
							313	
							50	
0	0	0	0	0	0	0	4 900	
							600	
							1 200	
							1 050	
							1 600	
							450	
0	0	0	0	0	0	0	26 348	
							21 048	
							1 400	
							1 500	
							900	
							500	
							1 000	
							437	
51	57	50	58	50	58	52	1 227	
							20	
51	57	50	58	50	58	52	1 207,2	
2 056	2 295	1 997	2 311	2 010	2 326	2 097	48 288	
0	0	0	0	0	0	0	0	
2 004	2 238	1 947	2 253	1 960	2 268	2 045	12 140	
	216,9	253,1	292,9	254,8	294,8	265,8	1 578	
2 004	2 021	1 694	1 960	1 705	1 973	1 779	10 562	
98%	88%	85%	85%	85%	85%	85%	21,9%	
2 004	2 021	1 694	1 960	1 705	1 973	1 779	10 562	
-570	1 452	3 145	5 105	6 810	8 783	10 562		недисконтированный срок окупаемости - июль 2014г. (24 мес)
1 799	1 814	1 520	1 759	1 530	1 771	1 597	8 209	
-1 784	30	1 551	3 310	4 841	6 612	8 209		дисконтированный срок окупаемости - июль 2014г. (24 мес)

-2%	4%	9%	14%	19%	24%	29%	29%
-1 784	30	1 551	3 310	4 841	6 612	8 209	8 209
-5%	0%	4%	9%	13%	18%	23%	23%
35 323	35 426	35 476	35 505	35 582	35 641	35 693	35 693
							0
29	29	29	29	29	29	29	2 399
							25 951
15048	10383	10383	8481	8481	8481	8481	
							25 951
							22%
