

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**Пензенский государственный университет**  
**Межотраслевой региональный центр повышения квалификации и дистанционного образования (МРЦПК и ДО)**  
**Государственная программа подготовки управленческих кадров для организаций народного хозяйства РФ**

## **ВЫПУСКНАЯ РАБОТА**

**Экономическое обоснование инвестиционного проекта ЖК «АКВАРЕЛЬ» (1 и 2 этап)**  
**с привлечением проектного финансирования АО «Россельхозбанк»**  
**(на примере ООО «СЗ «РИВЬЕРА»)**

Автор: группа 20М3  
Илья Владимирович Савельев

Руководитель: к.э.н., доцент,  
Ирина Николаевна Джазовская

**г. Пенза, 2021**

## ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ РАБОТЫ

**ЦЕЛЬ: ПРОВЕДЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА ЖК «АКВАРЕЛЬ» (1 И 2 ЭТАП) С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» НА ПРИМЕРЕ ОРГАНИЗАЦИИ ООО «СЗ «РИВЬЕРА»**

ЗАДАЧИ	ПОДЗАДАЧИ
<b>Рассмотреть основные понятия, методы и нормы регулирования проектного финансирования в жилищном строительстве</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• рассмотреть основные понятия и классификация инвестиционных проектов;</li><li>• изучить схемы финансирования инвестиционных проектов;</li><li>• проанализировать структура и методы разработки финансовой модели инвестиционных проектов;</li><li>• провести работу по ознакомлению с законодательной базой инвестиционных проектов, реформы эскроу и проектного финансирования в России;</li><li>• проследить основные тенденции рынка жилой недвижимости.</li></ul>
<b>Провести анализ деятельности ООО «СЗ «РИВЬЕРА»</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• составить общую характеристику ООО «СЗ «РИВЬЕРА»;</li><li>• выполнить анализ финансового состояния ООО «СЗ «РИВЬЕРА»</li><li>• просчитать обоснование необходимости реализации Проекта на условиях сотрудничества с Банком;</li><li>• проработать варианты сотрудничества с несколькими банками</li></ul>
<b>Выполнить экономическое обоснование проекта ЖК «АКВАРЕЛЬ» (1 и 2 этап) с привлечением проектного финансирования АО «Россельхозбанк»</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• разработать содержание Проекта;</li><li>• проанализировать потребителей (источники эффекта) и стейкхолдеров;</li><li>• составить смета, бюджет и бюджет ДДС Проекта;</li><li>• определить условия финансового левериджа с АО «Россельхозбанк»;</li><li>• просчитать экономическая эффективность Проекта для ООО «СЗ «Рирьера»;</li><li>• оценить риски при реализации Проекта</li></ul>

## **НОРМАТИВНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ**

- 1. Градостроительный кодекс Российской Федерации**
- 2. Федеральный закон от 22.04.1996 №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» с изменениями**
- 3. Федеральный закон от 30.01.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с изменениями**
- 4. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 "Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве»**

# ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛЬЯ

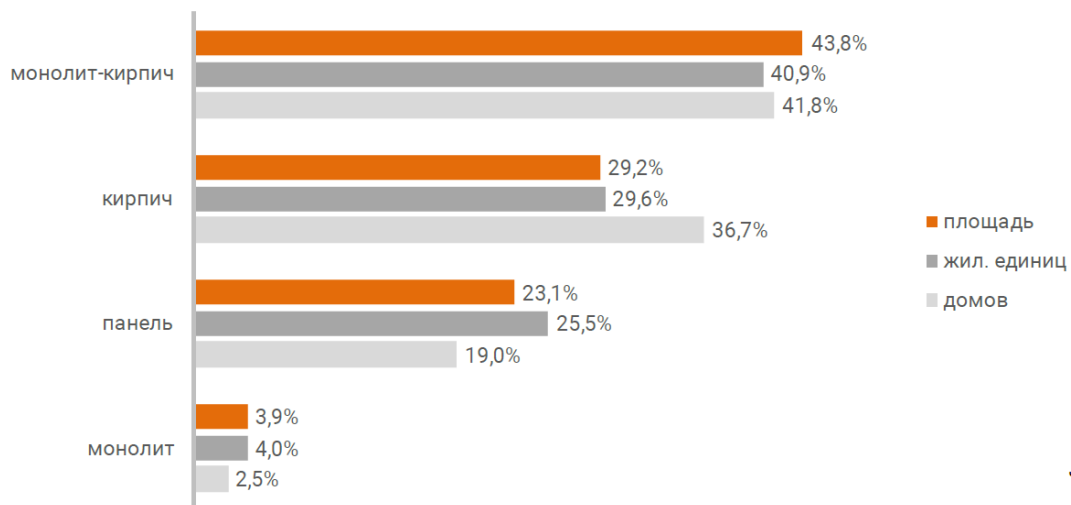
ОБЩИЕ ДЛЯ  
РОССИИ ТЕНДЕНЦИИ

Цифровизация и BIM

Продуктовый менеджмент

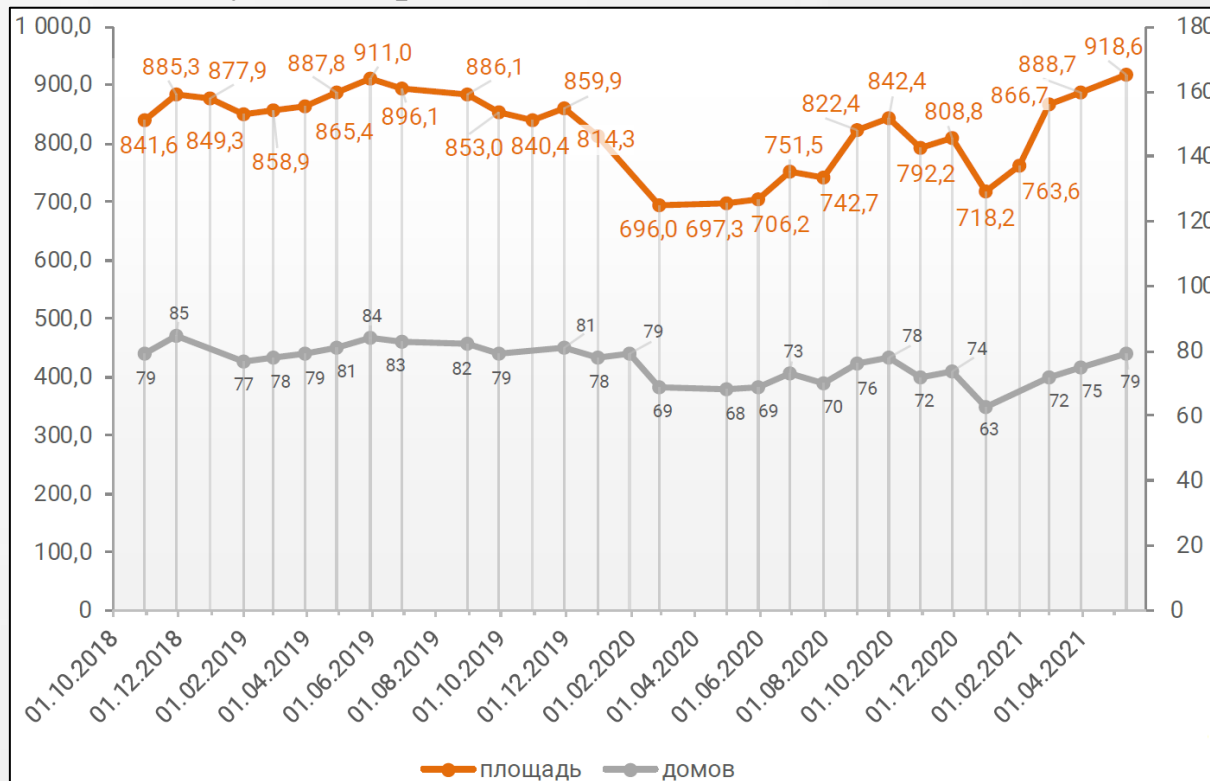
Смена потребностей потребителя

Распределение жилых новостроек Пензенской области по материалам стен



© erzrf.ru

Динамика изменения количества объектов (ед.) и совокупного объема (тыс. м<sup>2</sup>) текущего строительства в Пензенской области



## Средняя площадь строящейся единицы, кв.м.

по Пензенской области

**53,7**

ЖК АКВАРЕЛЬ

**58,5**

## ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ



# РИВЬЕРА

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

ИНН:

СРО



жилой квартал  
**Прилесный**

жилой  
**МОЛОДЁЖНЫЙ**  
ДОМ



*Вдохновение*  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Многоквартирный дом  
по ул. Краснова, 38

# ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ООО «СЗ «РИВЬЕРА»

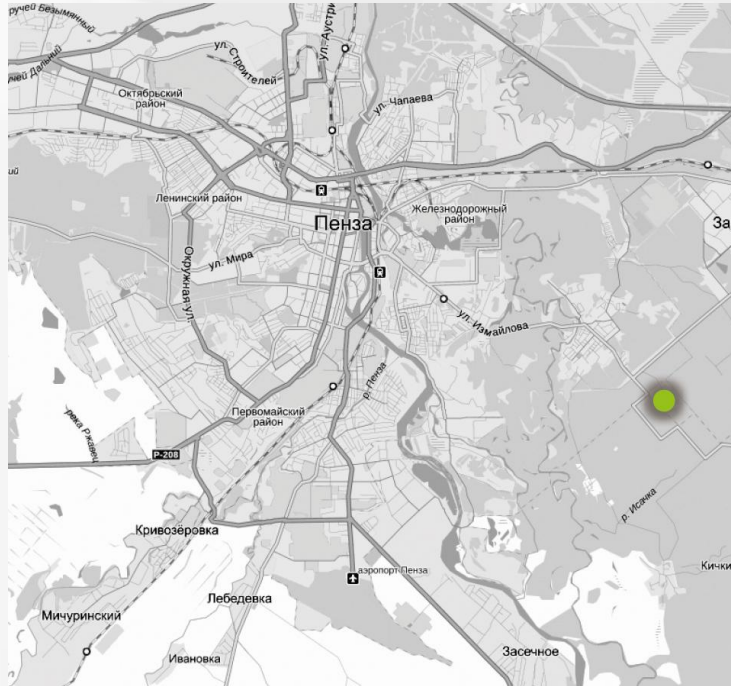


## АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ООО «СЗ «РИВЬЕРА» (фрагмент)

Наименование показателя	2018	2019	2020
1	2	3	4
1. Коэффициент текущей ликвидности	2,769	1,932	6,797
2. Коэффициент срочной ликвидности	1,817	0,952	4,167
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,087	0,060	2,394
4. Чистый оборотный капитал	217 451	63 849	174 539
5. Доля чистого оборотного капитала в активах	7,48%	2,78%	35,52%
6. Коэффициент автономии	0,125	0,177	0,903
7. Коэффициент концентрации заемного капитала	0,875	0,823	0,097
8. Коэффициент финансовой устойчивости	0,958	0,970	0,939
9. Коэффициент финансовой активности предприятия	8,020	5,656	1,107
10. Коэффициент обеспеченности оборотных активов собственными оборотными средствами	0,639	0,482	0,853
11. Коэффициент маневренности собственного капитала	0,600	0,157	0,393
12. Индекс постоянного актива	7,081	5,330	0,646
13. Коэффициент общей оборачиваемости активов	-	0,065	0,196
14. Срок оборота активов	-	5555,3	1837,6
15. Коэффициент оборачиваемости собственного капитала	-	0,439	0,643
16. Срок оборота собственного капитала	-	820,5	560,0

# ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ

## РАСПОЛОЖЕНИЕ ЖК «АКВАРЕЛЬ»



## СХЕМА ЖК «АКВАРЕЛЬ»



## РАСПОЛОЖЕНИЕ ЭТАПОВ 1 И 2

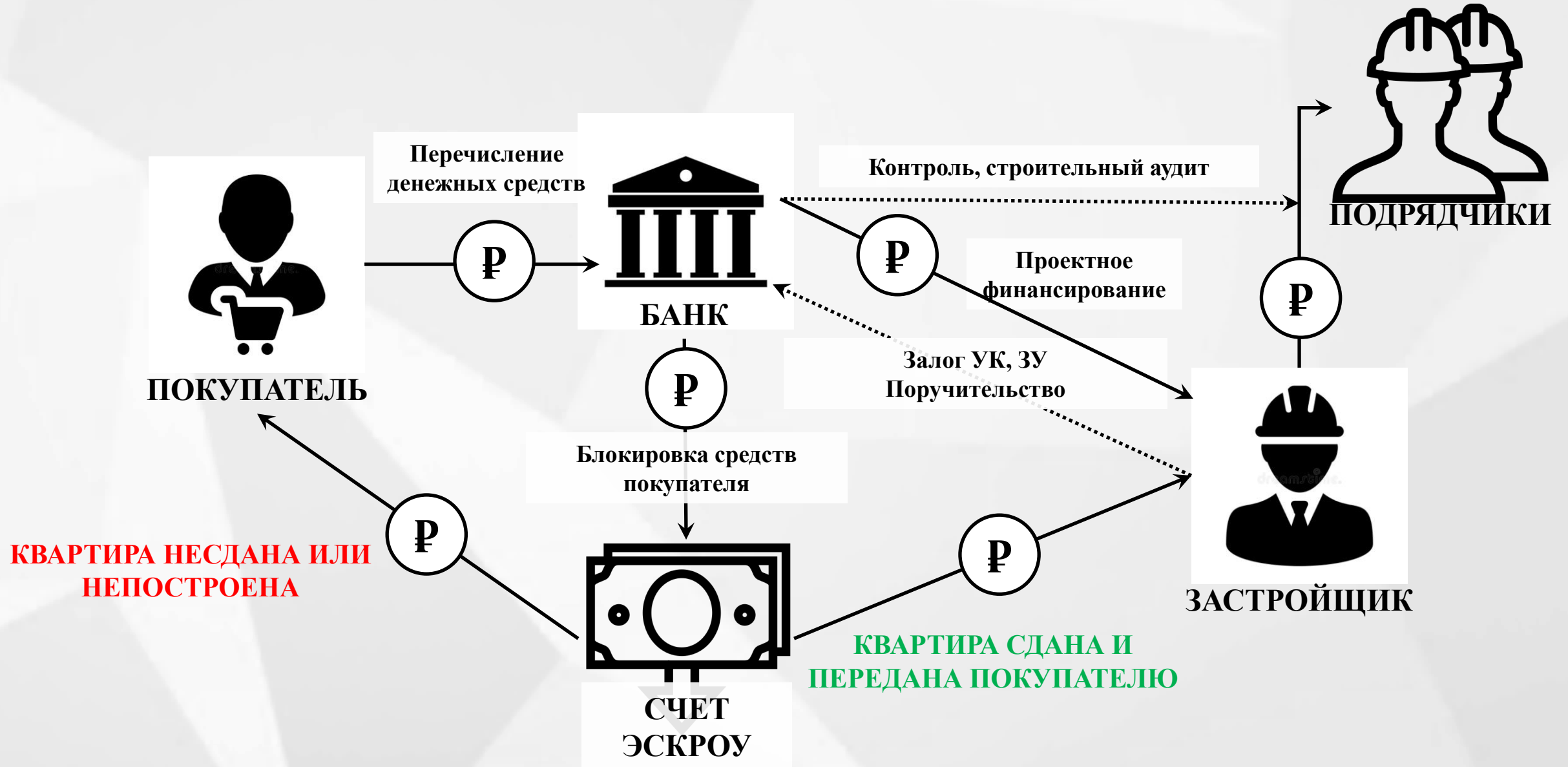




# ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ



# СХЕМА ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ



## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

**Проектное финансирование** – это метод привлечения долгосрочного заемного финансирования для крупных проектов путём «финансового инжиниринга», основанный на займе под денежный поток, создаваемый только самим проектом без регресса на заемщика. Он зависит от детальной оценки создания проекта, операционных рисков, и рисков дохода и их распределения между инвесторами, займодавцами и другими участниками на основании контрактов и других договорных отношений.

Основные элементы проектного финансирования, составляющие в комплексе сущность данного понятия, существенно влияют на структуру сделки в рамках ПФ:

- Инвестиции значительные по объему
- Высокая доля заемных средств по отношению к собственным средствам
- Длительный срок: в странах с развитой экономикой от 7 до 25 лет, в России до 5 лет
- Распределение рисков
- Более высокая стоимость заимствований
- Источник погашения и обслуживания долга – денежные потоки, генерируемые самим проектом
- Основное обеспечение – имущество, создаваемое/приобретаемое в будущем в рамках данного проекта

(Э.Р. Йескомб)

**ОБЩИЕ ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ СХЕМЫ  
ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Собственное участие  $\geq 15\%$**

(включая стоимость земельного участка, проектно-изыскательских работ, стоимость строительно-монтажных и подготовительных работ на объекте)

**Сравнение с объектами-аналогами**

**Сравнение затратных относительно  
общей площади объекта, а не продаваемой  
площади**

**Проведение всех расчетов через  
специальный расчетный счет в банке**

**Перевод зарплатного проекта  
Застройщика в банк**

**Банк входит в список уполномоченных  
в соответствии с Постановлением Правительства от  
18.06.2018 № 697**

**Залоги:**

на земельный участок, права на вновь создаваемые объекты недвижимости, 100% долей уставного капитала компании

**Обеспечение:**

поручительство бенефициара на всю сумму лимита кредитной линии

**Ограничение участия  
аффилированных лиц**

**Ограничение деятельности Застройщика в  
части возможности начала реализации  
иных инвестиционных проектов  
не через банк-контрагент**

## ЭФФЕКТЫ ДЛЯ УЧАСТНИКОВ ПРОЕКТА

для ООО «СЗ «РИВЬЕРА»	для АО «Россельхозбанк»	для Покупателя
Снижение суммы собственных средств, необходимых для реализации Проекта.	Размещение денежных средств эскроу-счетов в банке, что ведет к увеличению балансов.	Возможность получения Продукта, удовлетворяющего потребности Покупателя
Высокий финансовый рычаг.	Открытие специальных счетов застройщика в банке и ведение всей проектной деятельности через данные расчетные счета.	Наличие конкуренции в среде застройщиков
Ограничение риска	Переход зарплатного проекта организации-застройщика в банк, предоставляющий проектное финансирование	Снижение конечной стоимости продукта, по сравнению со строительством полностью за счет застройщика
	Высокая доля клиентов, заходящих на ипотечное кредитование при реализации проектов.	Передача рисков кредитной организации

## СМЕТА ПРОЕКТОВ 1 и 2

№	Наименование работ и затрат	Всего (тыс руб)		№	Наименование работ и затрат	Всего (тыс руб)
<b>CAPEX</b>				<b>CAPEX</b>		
1	Входной билет	66 306		1	Входной билет	0
2	Предевелопмент	0		2	Предевелопмент	0
3	Инвестиционная фаза (Сарех)	1 151 029		3	Инвестиционная фаза (Сарех)	524 743
3.1.	Проектно-изыскательские работы, ИРД	24 020		3.1.	Проектно-изыскательские работы, ИРД	8 919
3.2.	СМР по основному объекту	995 379		3.2.	СМР по основному объекту	451 551
3.2.1	Подготовительные работы	99 412		3.2.1	Подготовительные работы	40 289
3.2.2	Наземная часть	819 814		3.2.2	Наземная часть	379 038
3.2.3	Наружные сети и сооружения	27 407		3.2.3	Наружные сети и сооружения	7 381
3.2.4	Благоустройство	48 747		3.2.4	Благоустройство	24 843
3.2.5.	Прочие затраты	0		3.2.5.	Прочие затраты	0
3.3.	Технологическое присоединение	63 364		3.3.	Технологическое присоединение	33 241
Всего:		1 217 336		Всего:		524 743
Сводный CAPEX		1 217 336		Сводный CAPEX		524 743
Непредвиденные затраты (7%)		63 018		Непредвиденные затраты (7%)		27 624
<b>Итого CAPEX</b>		<b>1 280 354</b>		<b>Итого CAPEX</b>		<b>552 367</b>
<b>OPEX</b>				<b>OPEX</b>		
4.1	Арендная плата (ЗУ)	0		4.1	Арендная плата (ЗУ)	0
4.2	Арендная плата (офис)	0		4.2	Арендная плата (офис)	0
4.3	Маркетинг	24 774		4.3	Маркетинг	11 262
4.4	Налог на имущество	4 286		4.4	Налог на имущество	2 310
4.5	Налог на прибыль	0		4.5	Налог на прибыль	0
4.6	Комиссия брокерам (3,00%)	44 170		4.6	Комиссия брокерам (3,00%)	24 033
4.7	Оформление имущества в собственность	7 656		4.7	Оформление имущества в собственность	2 684
4.8	Страхование СМР	1 084		4.8	Страхование СМР	500
<b>Всего:</b>		<b>81 970</b>		<b>Всего:</b>		<b>40 789</b>
<b>CAPEX+OPEX</b>				<b>CAPEX+OPEX</b>		
<b>ИТОГО:</b>		<b>1 362 325</b>		<b>ИТОГО:</b>		<b>593 156</b>

# БДС ПРОЕКТ 1

	Итого	Факт	План	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>										
Денежные средства на начало периода				0	0	0	0	0	40 258	453 695
Прочие поступления	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Раскрытие счетов эскроу (ДУДС)	994 820	0	994 820	0	0	0	0	0	994 820	0
Поступление денежных средств от операционной деятельности (ДКП)	477 516	0	477 516	0	0	0	0	0	301 000	176 516
Операционные расходы (ОРЕХ)	81 970	4 737	77 234	3 034	5 013	16 495	19 224	11 917	19 805	6 087
<b>Операционный денежный поток (CFO)</b>	<b>1 390 366</b>	<b>-4 737</b>	<b>1 395 102</b>	<b>-3 034</b>	<b>-5 013</b>	<b>-16 495</b>	<b>-19 224</b>	<b>-11 917</b>	<b>1 276 016</b>	<b>170 429</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>										
СМР (САРЕХ)	1 217 336	124 661	1 092 675	113 238	68 336	311 854	412 728	311 179	0	0
Непредвиденные затраты	63 018	0	63 018	0	0	19 306	26 088	17 624	0	0
<b>Отток денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>1 280 354</b>	<b>124 661</b>	<b>1 155 693</b>	<b>113 238</b>	<b>68 336</b>	<b>331 160</b>	<b>438 816</b>	<b>328 803</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Инвестиционный денежный поток (CFI)</b>	<b>-1 280 354</b>	<b>-124 661</b>	<b>-1 155 693</b>	<b>-113 238</b>	<b>-68 336</b>	<b>-331 160</b>	<b>-438 816</b>	<b>-328 803</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>										
Вложение собственных средств на финансирование ОРЕХ/САРЕХ (в т.ч. через субординированные займы, приобретение векселей Банка)	203 016	129 398	73 618	116 272	73 349	13 395	0	0		
Вложение собственных средств на выплаты по финансовой деятельности (в т.ч. через субординированные займы, приобретение векселей Банка)	0	0	0	0	0	0	0	0		
Привлечение кредита	1 133 021	0	1 133 021	0	0	334 261	458 040	340 720	0	0
<b>Поступление денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>1 336 037</b>	<b>129 398</b>	<b>1 206 639</b>	<b>116 272</b>	<b>73 349</b>	<b>347 656</b>	<b>458 040</b>	<b>340 720</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Распределение прибыли (вывод собственных средств, в т.ч. погашение субординированных займов)	0	0	0	0	0	0	0	0		
Погашение процентов по субординированным займам	0	0	0	0	0	0	0	0		
Погашение основного долга по кредиту Банка	1 133 020	0	1 133 020	0	0	0	0	0	1 133 020	0
Погашение процентов и комиссий по кредиту Банка (наименование Банка)	137 844	0	137 844	0	0	0	0	0	137 843	0
<b>Отток денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>1 270 864</b>	<b>0</b>	<b>1 270 864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 270 864</b>	<b>0</b>
<b>Финансовый денежный поток (CFF)</b>	<b>65 173</b>	<b>129 398</b>	<b>-64 225</b>	<b>116 272</b>	<b>73 349</b>	<b>347 656</b>	<b>458 040</b>	<b>340 720</b>	<b>-1 270 864</b>	<b>0</b>
<b>Чистый денежный поток (NCF)</b>	<b>175 184</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 152</b>	<b>170 428</b>
<b>Чистый денежный поток (NCF) н.и.</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 152</b>	<b>175 580</b>
Поступления на счета эскроу	994 820		994 820	0	0	139 050	315 000	397 220	143 550	0
Поступления на счета эскроу н.и.				0	0	139 050	454 050	851 270	0	0
Раскрытие (сослаться на накопленную сумму в ячейке из строки выше в период раскрытия)						0	0	0	994 820	
Привлечение кредита на финансирование САРЕХ (наименование Банка)	1 085 385		1 085 385			317 766	438 816	328 803	0	
Погашение основного долга по кредиту Банка на финансирование САРЕХ (наименование Банка)	1 085 385					0	0		1 085 385	
<i>Сумма основного долга Саpex</i>				0	0	317 766	756 582	1 085 385	0	0
Привлечение кредита на финансирование ОРЕХ (наименование Банка)	47 636		47 636			16 495	19 224	11 917	0	
Погашение основного долга по кредиту Банка на финансирование ОРЕХ (наименование Банка)	47 636					0		0	47 636	
<i>Сумма основного долга Орех</i>				0	0	16 495	35 719	47 636	0	
<b>Сумма основного долга по кредиту</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>334 261</b>	<b>792 301</b>	<b>133 021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Начисление процентов по кредиту Банка (наименование Банка)	137 844			ЛОЖЬ	ЛОЖЬ	6 478	40 053	61 076	30 237	0
Начисление процентов по кредиту Банка (наименование Банка) н.и.				0	0	6 478	46 531	107 607	124 016	
Оплата процентов по кредиту Банка (наименование Банка)	137 844								137 844	0

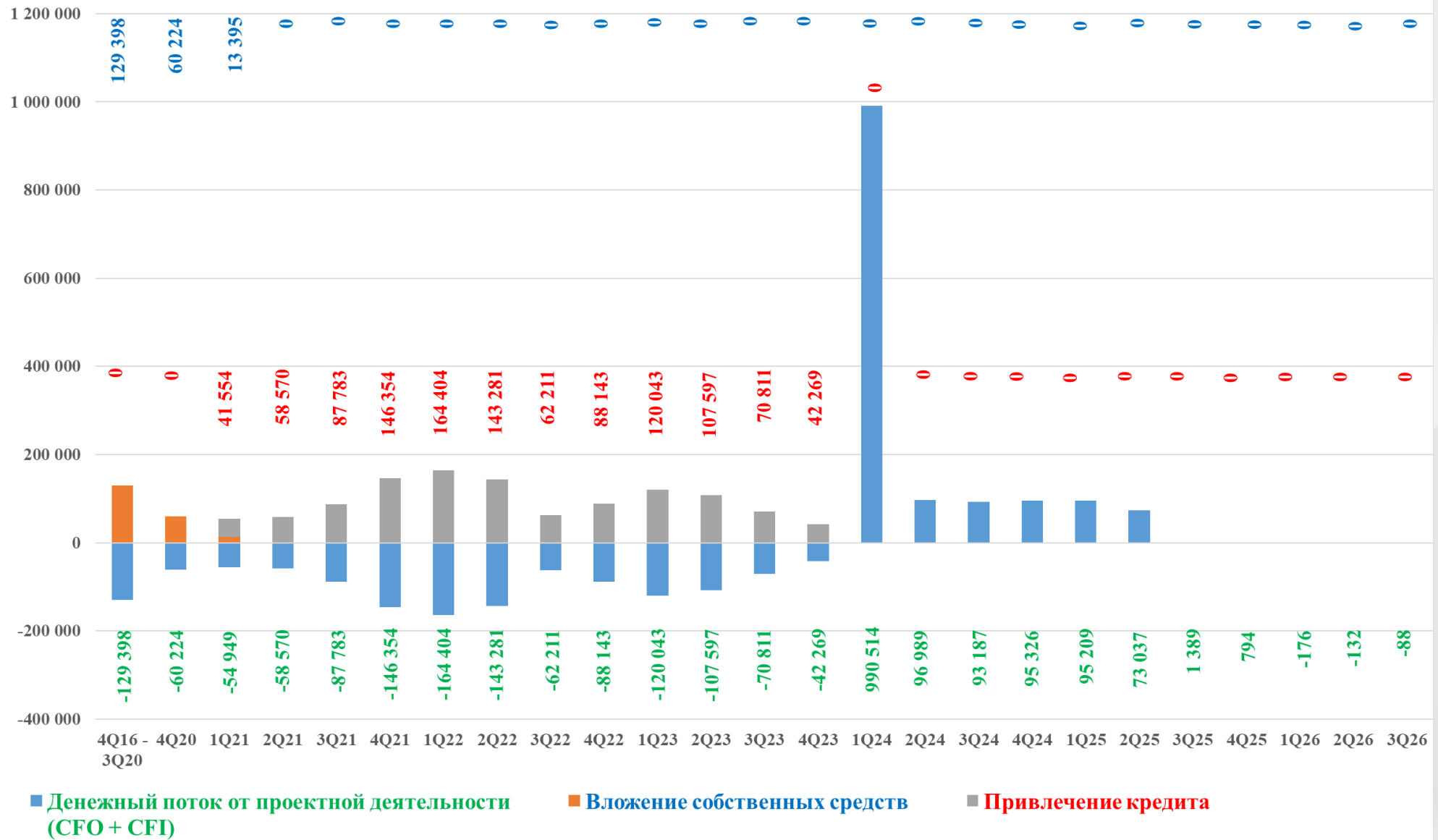
## БДС ПРОЕКТ 2

	Итого	Факт	План	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>										
Денежные средства на начало периода				0	0	0	0	0	1 082	42 796
Прочие поступления	0	0	0			0			0	
Раскрытие счетов эскроу (ДУДС)	334 190	0	334 190	0	0	0	0	0	334 190	0
Поступление денежных средств от операционной деятельности (ДКП)	387 194	0	387 194	0	0	0	0	0	50 000	148 250
Операционные расходы (ОРЕХ)	40 789	500	40 289	0	500	1 142	7 001	20 187	8 926	1 040
<b>Операционный денежный поток (CFO)</b>	<b>680 595</b>	<b>-500</b>	<b>681 095</b>	<b>0</b>	<b>-500</b>	<b>-1 142</b>	<b>-7 001</b>	<b>-20 187</b>	<b>375 264</b>	<b>147 210</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>										
СМР (САРЕХ)	524 743	7 981	516 762	7 852	229	86 206	216 240	195 596	18 620	0
Непредвиденные затраты	27 624	0	27 624	0	0	2 465	13 963	9 893	1 303	0
<b>Отток денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>552 367</b>	<b>7 981</b>	<b>544 386</b>	<b>0</b>	<b>229</b>	<b>88 671</b>	<b>230 203</b>	<b>205 488</b>	<b>19 924</b>	<b>0</b>
<b>Инвестиционный денежный поток (CFI)</b>	<b>-552 367</b>	<b>-7 981</b>	<b>-544 386</b>	<b>-7 852</b>	<b>-229</b>	<b>-88 671</b>	<b>-230 203</b>	<b>-205 488</b>	<b>-19 924</b>	<b>0</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>										
Вложение собственных средств на финансирование ОРЕХ/САРЕХ (в т.ч. через субординированные займы, приобретение векселей Банка)	75 748	8 481	67 267	7 852	729	67 167	0	0	0	0
Вложение собственных средств на выплаты по финансовой деятельности (в т.ч. через субординированные займы, приобретение векселей Банка)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Привлечение кредита	508 422	0	508 422	0	0	22 646	237 204	225 675	22 897	0
<b>Поступление денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>584 170</b>	<b>8 481</b>	<b>575 689</b>	<b>7 852</b>	<b>729</b>	<b>89 813</b>	<b>237 204</b>	<b>225 675</b>	<b>22 897</b>	<b>0</b>
Распределение прибыли (вывод собственных средств, в т.ч. погашение субординированных займов)	0	0	0			0	0	0	0	0
Погашение процентов по субординированным займам	0	0	0			0	0	0	0	0
Погашение основного долга по кредиту Банка	508 422	0	508 422	0	0	0	0	0	315 195	105 914
Погашение процентов и комиссий по кредиту Банка (наименование Банка)	77 086	0	77 086	0	0	0	0	0	59 112	15 857
<b>Отток денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>585 508</b>	<b>0</b>	<b>585 508</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>374 306</b>	<b>121 771</b>
<b>Финансовый денежный поток (CFF)</b>	<b>-1 338</b>	<b>8 481</b>	<b>-9 819</b>	<b>7 852</b>	<b>729</b>	<b>89 813</b>	<b>237 204</b>	<b>225 675</b>	<b>-351 409</b>	<b>-121 771</b>
<b>Чистый денежный поток (NCF)</b>	<b>126 890</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 931</b>	<b>25 438</b>
<b>Чистый денежный поток (NCF) н.и.</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 013</b>	<b>29 369</b>
Поступления на счета эскроу	334 190		334 190	0	0	42 343	93 020	123 328	75 500	0
Поступления на счета эскроу н.и.				0	0	42 343	135 363	258 690	334 190	0
Раскрытие (сослаться на накопленную сумму в ячейке из строки выше в период раскрытия)						0	0		334 190	
Привлечение кредита на финансирование САРЕХ (наименование Банка)	477 357		477 357		0	21 743	230 203	205 488	19 923	
Погашение основного долга по кредиту Банка на финансирование САРЕХ (наименование Банка)	477 357				0	0	0		284 130	105 914
<i>Сумма основного долга Саpех</i>				0	0	21 743	251 946	457 435	193 227	87 313
Привлечение кредита на финансирование ОРЕХ (наименование Банка)	31 065		31 065		0	903	7 001	20 187	2 975	0
Погашение основного долга по кредиту Банка на финансирование ОРЕХ (наименование Банка)	31 065				0	0			31 065	0
<i>Сумма основного долга Оpех</i>				0	0	903	7 904	28 090	31 065	0
<b>Сумма основного долга по кредиту</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 646</b>	<b>259 850</b>	<b>485 525</b>	<b>193 227</b>	<b>87 313</b>
Начисление процентов по кредиту Банка (наименование Банка)	77 086			0	0	0	7 320	24 614	27 178	15 857
Начисление процентов по кредиту Банка (наименование Банка) н.и.				0	0	0	7 320	31 933	0	0
Оплата процентов по кредиту Банка (наименование Банка)	77 086								59 112	15 857

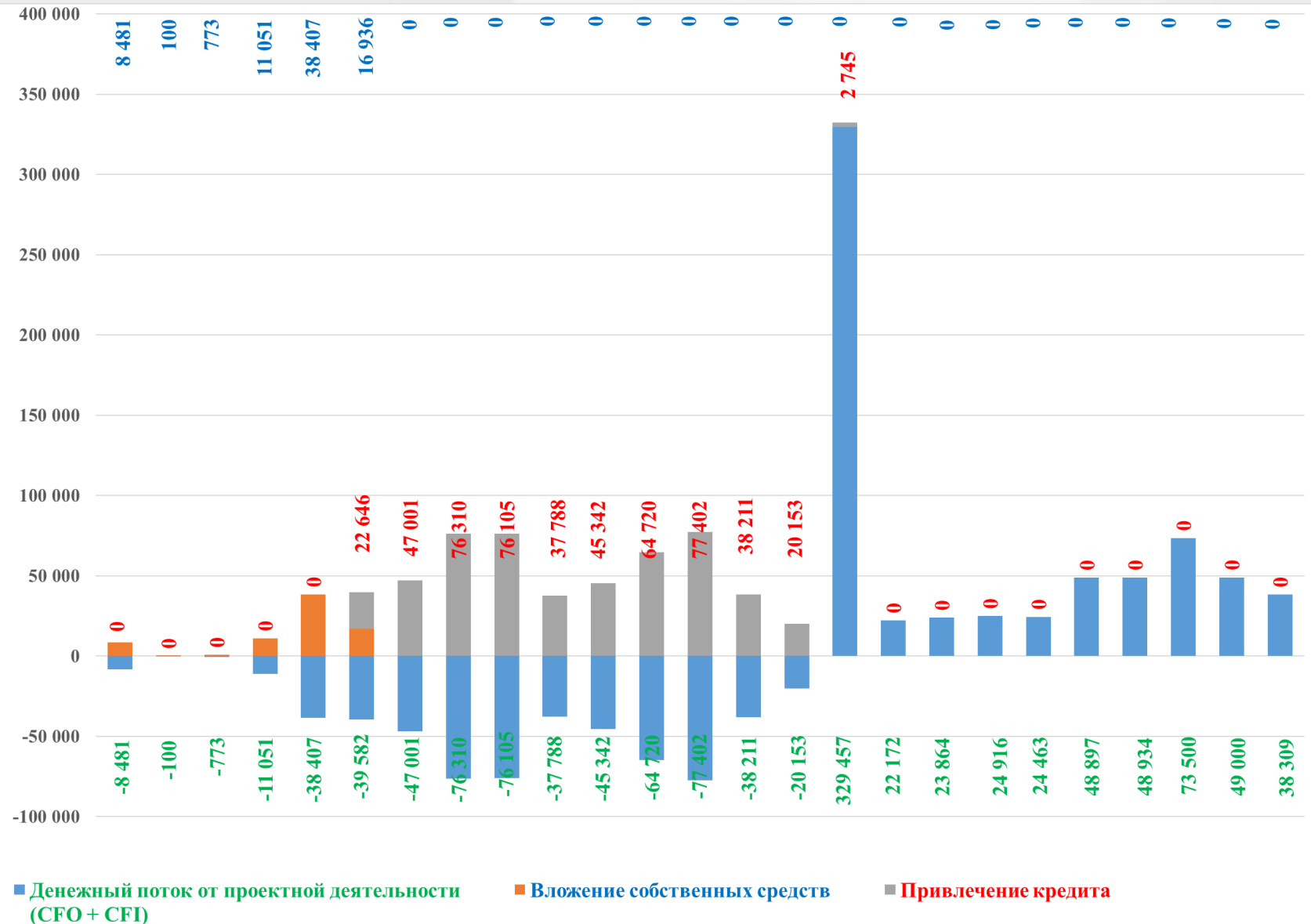




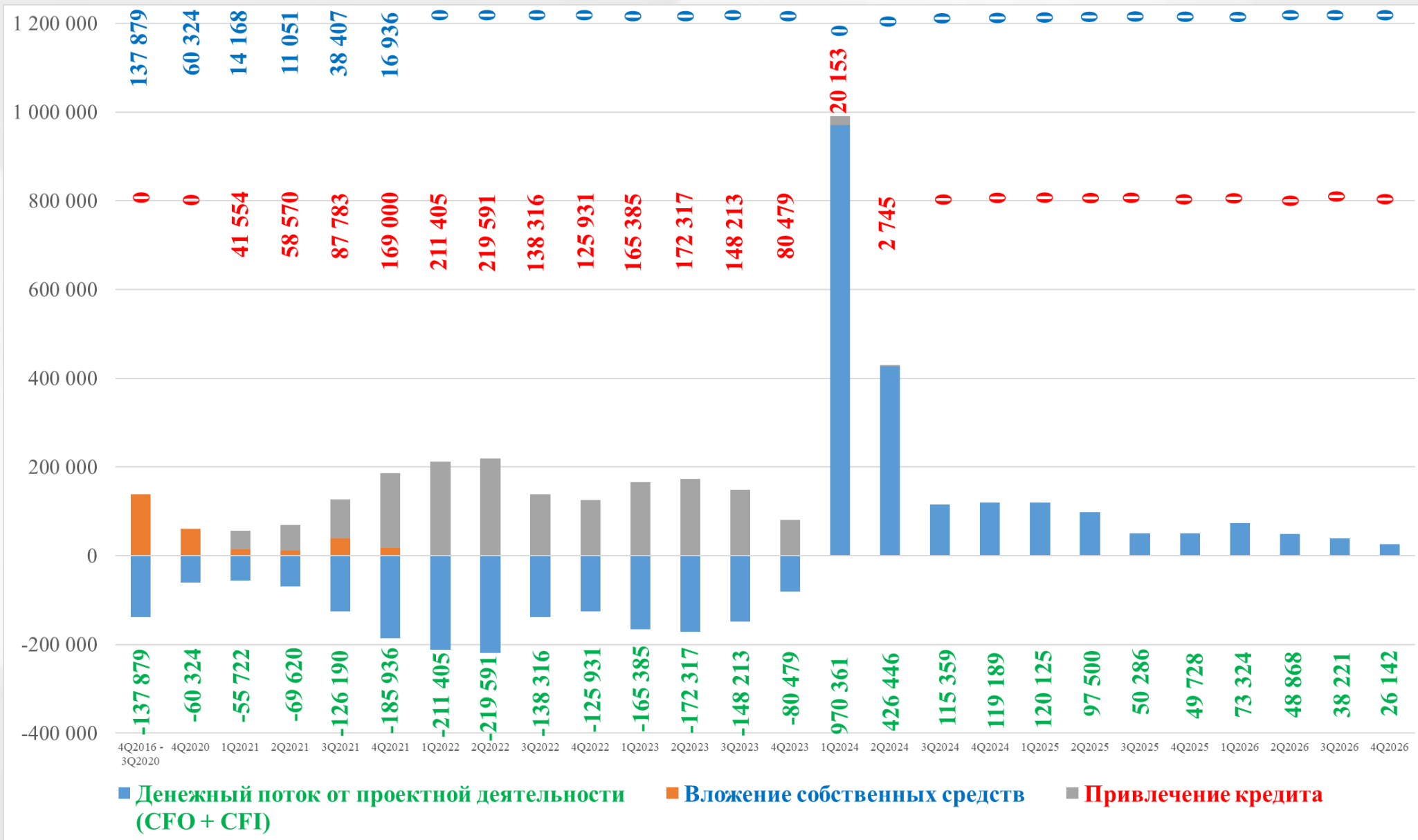
# ПРОЕКТ 1. ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ПРОЕКТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, СТРУКТУРА ЕГО ФИНАНСИРОВАНИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ФАЗЕ



## ПРОЕКТ 2. ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ПРОЕКТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, СТРУКТУРА ЕГО ФИНАНСИРОВАНИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ФАЗЕ



## ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ПРОЕКТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, СТРУКТУРА ЕГО ФИНАНСИРОВАНИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ФАЗЕ



## ФИНАНСОВЫЕ КОВЕНАНТЫ И ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ

Порядковый номер отчетного квартала	Поступление денежных средств (нарастающим итогом), тыс. руб.	Средняя стоимость реализации за отчетный квартал, руб.				
		Проект 1		Проект 2		
		1 кв.м. жилой площади	1 кв.м. Нежилых помещений	1 машиноместа	1 кв.м. жилой площади	1 машиноместа
1	8 400	42 000	70 000	-	43 000	-
2	8 500	43 000	70 000	-	44 000	-
3	95 700	44 000	70 000	-	45 000	-
4	181 393	45 000	70 000	-	45 000	-
5	271 585	45 000	70 000	-	45 000	-
6	361 778	45 000	70 000	-	45 000	250 000
7	475 720	45 000	70 000	-	45 000	250 000
8	589 413	45 000	70 000	-	45 000	250 000
9	718 415	45 000	70 000	250 000	45 000	250 000
10	839 768	45 000	70 000	250 000	45 000	250 000
11	956 460	45 000	70 000	250 000	49 000	250 000
12	1 109 960	49 000	70 000	250 000	49 000	250 000
13	1 304 010	49 000	65 000	250 000	49 000	250 000
14	1 431 010	49 000	70 000	250 000	49 000	250 000
15	1 556 260	49 000	70 000	250 000	49 000	250 000
16	1 680 010	49 000	70 000	250 000	49 000	250 000
17	1 804 276	49 000	70 000	250 000	49 000	250 000
18	1 904 276	49 000	70 000	250 000	49 000	250 000
19	1 954 776	49 000	70 000	250 000	49 000	250 000
20	2 004 776	49 000	70 000	250 000	49 000	250 000
21	2 078 276	49 000	70 000	250 000	49 000	250 000
22	2 127 276	49 000	70 000	250 000	49 000	250 000
23	2 166 770	49 000	70 000	250 000	49 000	250 000
24	2 193 720	49 000	70 000	250 000	49 000	250 000

## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

<b>ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПО КРЕДИТУ НА ПОКРЫТУЮ ЧАСТЬ ОСНОВНОГО ДОЛГА</b>	<b>4,50%</b>
<b>ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА ПО КРЕДИТУ НА НЕПОКРЫТУЮ ЧАСТЬ ОСНОВНОГО ДОЛГА (БАЗОВАЯ)</b>	<b>9,70%</b>
<b>ДИСКОНТ НА ПРЕВЫШЕНИЕ СРЕДСТВ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ НАД ОСНОВНЫМ ДОЛГОМ</b>	<b>2,25%</b>
<b>КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА БАНКА РОССИИ</b>	<b>4,25%</b>
<b>СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЛЯ NPV (КС БР + 5%)</b>	<b>9,25%</b>

	<b>ОБЩИЙ</b>	<b>ПРОЕКТ 1</b>	<b>ПРОЕКТ 2</b>
<b>DSCR</b>	<b>1,16</b>	<b>1,14</b>	<b>1,23</b>
<b>ROI</b>	<b>1,20</b>	<b>1,15</b>	<b>1,31</b>
<b>R (по ЧДП)</b>	<b>13,77%</b>	<b>11,90%</b>	<b>17,59%</b>
<b>NPV (тыс.руб.)</b>	<b>-134 798</b>	<b>-126 347</b>	<b>-8 846</b>

# БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ!



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ  
И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



ПРОГРАММА ПОДГОТОВКИ  
УПРАВЛЕНЧЕСКИХ КАДРОВ



**АКВАРЕЛЬ**  
многоквартирный жилой дом



**РИВЬЕРА**  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК