ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 014 / 2026 ОБРАЗЕЦ. ЦИФРЫ УСЛОВНЫЕ

О целесообразности входа в проект

Офисный центр класса А · 18 400 м²

01 ВЫВОД

Рекомендуем входить в проект при двух условиях: участок не дороже 5,2 млн долларов и предварительные договоры аренды на 30 % площадей до начала строительства.

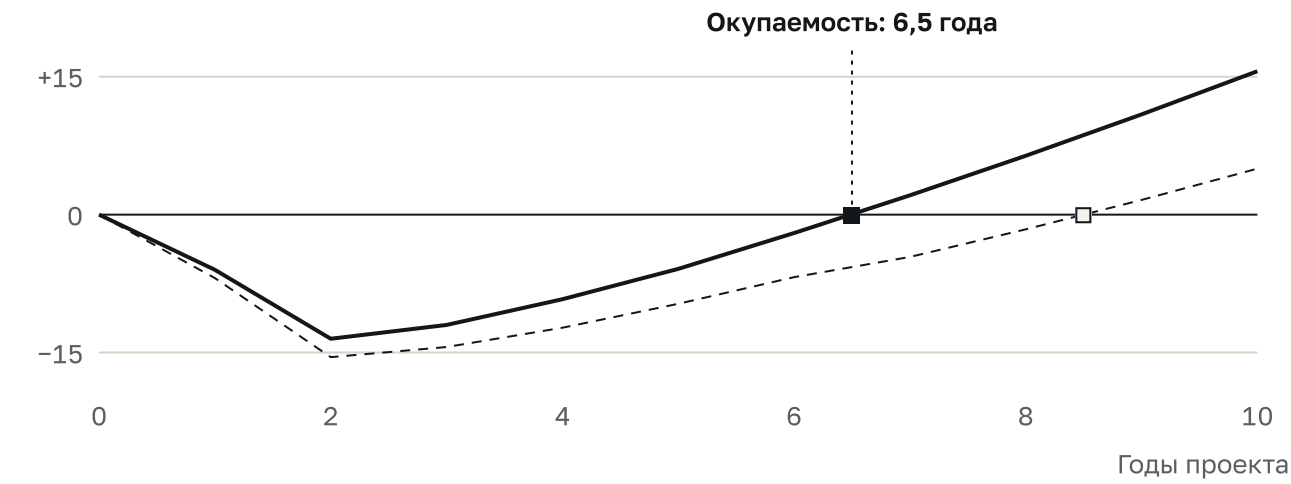
21,4 %	3,2 млн $	6,5 года
IRR на собственный капитал	NPV при ставке 20 %	Срок окупаемости

02 ДОПУЩЕНИЯ

ДОПУЩЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ	ИСТОЧНИК
Ставка аренды	**32 $ за м² в месяц**	Рыночные оценки, IX.2026
Заполнение в первый год	**55 %**	Сценарий для новых зданий класса А
Стоимость строительства	**1 150 $ за м²**	Сметы трёх подрядчиков
Ставка дисконтирования	**20 %**	Ставки по кредитам, ЦБ, VI.2026
Ставка капитализации	**10,5 %**	Обзор рынка, I квартал 2026

03 РАСЧЁТ

НАКОПЛЕННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК, МЛН $



Базовый сценарий ----- Стресс: ставка аренды −10 %, стройка +15 %

В стресс-сценарии IRR снижается до 13,8 %, срок окупаемости растёт до 8,5 года.

04 РИСКИ

РИСК И ЧТО С НИМ ДЕЛАТЬ	ВЕРОЯТНОСТЬ	ВЛИЯНИЕ
Новое предложение класса А с 2027 года Предварительные договоры аренды на 30 % площадей.	■■■ высокая	■■■ высокая
Стройка дороже на 15 % Твёрдая цена в договоре генподряда, резерв 7 %.	■■□ средняя	■■■ высокая
Сдвиг ввода на шесть месяцев График с контрольными точками и штрафами.	■■□ средняя	■■□ средняя
Укрепление сума при долларовой аренде Расходы и кредит в валюте дохода.	■□□ низкая	■■□ средняя

Ответственный: имя, должность, подпись