

**Технико-экономическое обоснование проекта****«Строительство закрытой трехуровневой автомобильной парковки по адресу:  
г. Владивосток, ул. Брянская, в районе д. 18А»****1. Наименование проекта**

Строительство закрытой трехуровневой автомобильной парковки по адресу: г. Владивосток, ул. Брянская, в районе д. 18А.

Реализует проект общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Альянс инвест»

**2. Цель проекта**

Данный проект направлен на удовлетворение спроса в парковочных местах в г. Владивостоке.

Проектом предусмотрено строительство закрытой трехуровневой парковки.

**3. Основная информация о проекте**

Основными видами ООО СЗ «Альянс инвест» в рамках реализации данного проекта являются:

<i>ОК ВЭД</i>	<i>Наименование</i>
71.12.2	<i>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</i>
68.20	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
68.32	Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
68.10.2	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Основные характеристики объекта строительства:

**3-х уровневая парковка**

<b>Показатели</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Всего на здание</b>
Общая площадь	м <sup>2</sup>	3 128,44
Этажей	этаж	3
Количество машиномест	шт.	108

**4. Экономическое обоснование****4.1. Стоимость реализации проекта**

Стоимость реализации проекта по строительству закрытой трехуровневой парковки представлена в таблице ниже:

Наименование работ и затрат	Стоимость (тыс. руб.)
<b>Стоимость прав реализации проекта</b>	707
Приобретение/аренда земельного участка	707
Прочие	
<b>Проектные и изыскательские работы</b>	2 313
изыскательские работы	575
стадия "П"	700
стадия "РД"	938
экспертиза проекта	100
авторский надзор	
прочие	
<b>Стоимость строительства</b>	97 511
Подготовка территории строительства	2 188
вынос сетей из пятна застройки	1 094
подготовка площадки строительства	328
снос строений	219
вырубка и пересадка деревьев, компенсационная стоимость	109
прочие	438
Основные объекты строительства	55 943
устройство котлована	1 313
фундаментные работы	3 282
конструктив ниже 0.00	9 845
конструктив выше 0.00	17 721
наружные стены	1 313
внутренние стены и перегородки	1 313
фасады	1 969
окна и двери	1 969
кровля	1 313
внутренние отделочные работы	1 969
внутренние инженерные системы	10 000
вертикальный транспорт	3 938
Наружные сети и сооружения	18 149
водоснабжение	3 938
канализация	3 617
теплоснабжение	3 500
электроснабжение (технологическое присоединение)	4 000
ливнестоки	2 000
слабые токи	1 094
прочие сооружения	
Объекты транспортного хозяйства, связь и благоустройство	10 232
благоустройство, озеленение, малые формы, вертикальная планировка	5 856
внешние сети связи	2 735
прочие	1 641
Затраты Заказчика-застройщика	11 000
содержание Службы Заказчика, технический надзор и техническое сопровождение	8 000
затраты Заказчика по сдаче объекта в эксплуатацию	3 000

Наименование работ и затрат	Стоимость (тыс. руб.)
услуги Генподрядчика	-
Резерв средств на непредвиденные затраты	11 170
<b>Итого:</b>	<b>111 700</b>

#### 4.2. Бюджет доходов и расходов проекта

тыс. руб.

Бюджет доходов и расходов	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год
<b>Выручка (без НДС)</b>		7 008	39 617	55 813	7 193
<b>Себестоимость</b>		5 356	21 424	26 189	4 403
<b>ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ</b>		1 652	18 192	29 625	2 790
<i>Налог на имущество</i>					
<b>Зарплата</b>		69	130	130	19
<i>производственный персонал</i>		30	60	60	7
<i>административный персонал</i>		34	61	61	11
<i>соц. начисления</i>		5	9	9	1
<b>Общие издержки:</b>	41	482	1 111	916	16
<i>производственные издержки</i>		115	311	311	3
<i>административные и офисные издержки</i>	39	337	740	546	12
<i>маркетинговые издержки</i>		27	54	54	1
<i>прочие расходы</i>	2	3	5	5	
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ПРИБЫЛЬ</b>	-41	1 101	16 952	28 578	2 755
<b>Амортизация</b>					
Проценты по кредитам		250	675		
<b>ПРИБЫЛЬ ДО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ</b>	-41	851	16 277	28 578	2 755
<i>Налог на прибыль</i>					
<b>ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ</b>	-41	851	16 277	28 578	2 755

#### 4.3. Бюджет движения денежных средств проекта

тыс. руб.

ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год
Поступления от продаж		8 270	46 748	65 859	8 487
Затраты на материалы и комплектующие		13 500	64 124	34 076	
Постоянные издержки	49	569	1 311	1 081	18
Зарплата и социальные взносы		69	130	130	19
Баланс по НДС					
Расходы по процентам		250	675		
Налоги					
<b>Кэш-фло от операционной деятельности</b>	-49	-6 119	-19 492	30 572	8 450
Приобретение основных средств					
Строительство					
Прочие капиталовложения					
<b>Кэш-фло от инвестиционной деятельности</b>					
Акционерный капитал					
Поступление собственного финансирования	310	12 000			
Заемные средства		9 000	17 000		
Возврат займов			9 000		17 000
Лизинговые платежи					

Кэш-фло от финансовой деятельности	310	21 000	8 000		-17 000
<b>СУММАРНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК</b>	<b>261</b>	<b>14 881</b>	<b>-11 492</b>	<b>30 572</b>	<b>-8 550</b>
Денежные средства на начало периода		261	15 143	3 651	34 222
Денежные средства на конец периода	261	15 143	3 651	34 222	25 673

#### 4.4. Экономические показатели эффективности проекта (2017-2021 гг.)

Наименование	Название	Значение
Сумма инвестиций, тыс. руб.		111 700 тыс. руб.
Ставка дисконтирования, %	D	36,34%
Внутренняя норма доходности, %	IRR	36,55%
Индекс рентабельности	PI	1,00
Период окупаемости, лет	Payback Period (none discounted), years	2,81
Период окупаемости (дисконтированный), лет	Payback Period (discounted), years	3,99
Текущая стоимость, тыс. руб.	PV	111 724 тыс. руб.
Чистая текущая стоимость, тыс. руб.	NPV	24 тыс. руб.

С экономической точки зрения проект генерирует привлекательные инвестиционные показатели. Так, простой срок окупаемости составляет 2,81 года, дисконтированный 3,99 года. Внутренняя норма доходности больше ставки дисконтирования, чистая текущая стоимость проекта положительна.

Приведённые результаты финансово-экономической оценки данного проекта показывают, что он является прибыльным, что говорит о потенциальной успешности и устойчивости проекта.

Кроме того, следует учесть, что в процессе реализации проекта идет накопление чистой прибыли. Разработанный проект имеет все предпосылки для практического осуществления и своевременных выплат по обязательствам.

Директор ООО СЗ «Альянс инвест»



Павликов Е.А.